

MANUAL DE CONVIVENCIA

**REGLAMENTO INTERNO DE USO DE LOS BIENES COMUNES
DEL CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO
NIT 901.110.560-3**

APROBADO EN ASAMBLEA ORDINARIA DEL 14 MARZO DE 2026



JAMUNDI, VALLE DEL CAUCA

CONTENIDO

CAPITULO I	GENERALIDADES OBJETIVO OBLIGATORIEDAD Y ALCANCE VALORES FUNDAMENTALES DEFINICION BIENES COMUNES DETERMINACION DE BIENES COMUNES ESENCIALES DETERMINACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES RELACION BIENES COMUNES EXPENSAS COMUNES CUOTA DE ADMINISTRACION
CAPITULO II	DEBERES Y DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS DERECHOS OBLIGACIONES
CAPITULO III	ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION COMITÉ DE CONVIVENCIA
CAPITULO IV	NORMAS DE CONVIVENCIA PORTERIA Y ACCESOS LUGARES DE JUEGO VEHICULOS MASCOTAS ASEO Y CONSERVACION DE AREAS COMUNES TRASTEOS SERVICIO DOMESTICO RUIDOS SALON SOCIAL GIMNASIO REPARACIONES Y MODIFICACIONES
CAPITULO V	SANCIONES
CAPITULO VI	PROCEDIMIENTOS EN CASO DE EMERGENCIA
CAPITULO VII	REGLAMENTACION

MANUAL DE CONVIVENCIA REGLAMENTO INTERNO DE USO DE LOS BIENES COMUNES DEL CONJUNTO No. 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

CAPITULO I GENERALIDADES

OBJETIVO

Fomentar y preservar la sana convivencia entre todos los habitantes del Conjunto No. 4 Almendros del Castillo, mediante un conjunto de normas que enmarcan los deseos y anhelos de las personas que esperan vivir en armonía con sus vecinos y todo el ambiente que las rodea dentro del Condominio, tendientes a obtener un mejor nivel de vida, evitar conflictos, minimizar los riesgos de accidentes y catástrofes, mejorar las condiciones de salubridad, facilitar una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos y garantizar la valorización de la propiedad.

OBLIGATORIEDAD Y ALCANCE

El reglamento interno de uso de los bienes comunes es de obligatorio cumplimiento para todos los habitantes del Condominio, bien sea en sus calidades de copropietarios, arrendatarios y/o residentes y/o tenedor a cualquier título, visitantes de las unidades privadas y /o zonas comunes, los trabajadores que desarrollen actividades relacionadas con la administración y mantenimiento tanto de zonas comunes y/o de las unidades privadas (vigilantes, aseadores, jardineros, proveedores, oferentes de servicios, contratistas, etc.) y en general, para todas las personas que una u otra manera tengan alguna relación o vínculo temporal o permanente con el conjunto, usuarios o futuros adquirientes a cualquier título.

Las disposiciones del presente manual tendrán fuerza obligatoria y rigen a partir de su aprobación por asamblea general de propietarios.

VALORES FUNDAMENTALES PARA LA SANA Y GRATA CONVIVENCIA

El sentido de pertenencia a nuestro Conjunto No. 4 Almendros del Castillo

La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación

La responsabilidad de todos en la conservación del Condominio y sus áreas comunes en el entorno físico y legal

El mejoramiento de la calidad de vida, la vocación de servicio, la solidaridad y el respeto con todos los residentes del Condominio.

DEFINICION BIENES COMUNES

Son bienes comunes los elementos y zonas del Condominio, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular. Su propiedad pertenece en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados.

DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES

- El suelo y subsuelo correspondiente al lote del Condominio
- Los techos y losas que sirven de cubierta a cualquier nivel
- Las cajas de inspección y domiciliarias de aguas negras y lluvias
- Las zonas de acceso y de parqueo, con sus correspondientes áreas de cubrimiento, circulación y maniobra
- La portería y la unidad técnica de basuras
- Las vías de acceso a todas las unidades privadas del Condominio
- Los muros que conforman las fachadas, las paredes y muros medianeros
- Las zonas verdes del Condominio
- Los cimientos, vigas, columnas de concreto, muros portantes y todos los elementos estructurales
- El sistema comunitario de redes de acueducto con sus tuberías hasta el contador de cada unidad privada y los respectivos buitrones o ductos de conducción
- El sistema sanitario con sus desagües o sumideros, ductos, bajantes, que atraviesa el Condominio y recoge las aguas negras de los bienes privados
- Las cubiertas
- Alumbrado ornamental y telecomunicaciones

DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES

- Las zonas sociales y recreativas comprendidas por un (1) salón social y la zona de piscinas para adultos y niños, Jacuzzi y Turco.
- Las zonas de circulación no indispensables para el aprovechamiento de las unidades privadas
- Los bienes y equipos muebles de uso común diferentes a los contenidos en los bienes comunes esenciales

RELACION BIENES COMUNES

- Vías de acceso
- Portería
- Oficina para la administración
- Unidad técnica de basuras con acceso exterior e interior y depósito
- Un salón social con zona de lavaplatos y baños públicos para mujeres y hombres
- Piscinas para adultos y niños
- Cerramiento de la zona húmeda de acuerdo con la normatividad vigente
- Baño turco
- Tanques de reserva de agua con sistema de presión constante
- Espacio para gimnasio
- Cuarto de equipos
- Juegos de niños
- Zonas verdes y senderos peatonales internos
- Ascensores

EXPENSAS COMUNES

Son expensas comunes todos aquellos gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, gravámenes, impuestos, seguros o trabajos de cualquier naturaleza que correspondan al Condominio.

Son expensas comunes necesarias las siguientes:

- Los gastos de administración ordinarios generados por concepto de salarios y prestaciones de las personas al servicio del Condominio, incluyendo a la persona natural o jurídica encargada del manejo y administración del mismo
- Las primas de seguro obligatorio contra incendio y terremoto y demás que se acuerden para el Condominio, así como los gastos extraordinarios generados por eventuales emergencias
- Los gastos que se ocasionen en el mantenimiento, vigilancia, aseo, reparación y funcionamiento de los bienes comunes
- Los gastos generados por servicios públicos de las zonas o bienes comunes
- Los demás gastos o expensas que se originen sobre asuntos de interés común aprobados por la asamblea

Son expensas comunes no necesarias las siguientes:

- Las modificaciones y mejoras en general que se realicen sobre los bienes comunes no esenciales
- Las obras nuevas de dominio común, no esenciales
- La compra o reposición de elementos o equipos comunes, no esenciales o de ornato

CUOTA DE ADMINISTRACION

La obligación de contribuir oportunamente en el pago de las expensas comunes del Condominio, se aplica independientemente que se ocupe o no el bien privado, se haga uso o no de un determinado bien o servicio común.

Mientras subsista un incumplimiento en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, así como en el pago de las multas por parte de los propietarios, usuarios y/o tenedores de los bienes privados a cualquier título, tal situación podrá publicarse en el Condominio.

CAPITULO II DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Son derechos de los propietarios:

- Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su bien privado de acuerdo con la ley y este reglamento, observando en todo caso, las limitaciones de destinación contenidas en el presente reglamento.

- Transferir o gravar su bien privado sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios de bienes privados, ni de los órganos de dirección y administración.
- Intervenir en la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto.
- Elegir y ser elegido para los cargos que corresponda, proveer la asamblea o para los demás cargos o comisiones que se relacionen con la administración o dirección del Condominio.
- Solicitar a la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la asamblea y en el reglamento de propiedad horizontal.
- Participar en las diferentes actividades promovidas por los órganos de administración.
- Presentar sus quejas por diferencias en el servicio de administración, del personal de portería o de aseo, mediante comunicación escrita al Consejo, así mismo podrán formular por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias a los órganos de administración relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes y obtener pronta solución a los mismos.
- Solicitar a los órganos de administración la imposición de sanciones a las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la ley, reglamento de propiedad horizontal, reglamento Interno y reglamento de convivencia, o vulneren sus derechos o los de la copropiedad.
- Derecho a no ser molestado o recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares.
- A que le sea reparado el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación en el conjunto.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Es deber de los propietarios:

- Usar los bienes privados absteniéndose de ejecutar actos que comprometan la seguridad o solidez del Condominio, de producir ruidos, molestias y actos que perturben la salud pública.
- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pudiera ocasionar perjuicios al Condominio, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- Pagar cumplidamente las expensas comunes.
- Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes.
- Permitir la entrada a los bienes privados, del administrador o del personal autorizado por éste, cuando las circunstancias lo exijan, en ejercicio de sus funciones como vigilante del cumplimiento de las normas que atañen al Condominio.
- Comunicar a la mayor brevedad a los órganos competentes del Condominio, los hechos que de una y otra forma resultaren violatorios de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

- Observar el procedimiento que se establezca en el reglamento interno de convivencia, para practicar cualquier trasteo o mudanza
- Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa, y desinfectar adecuadamente su unidad privada conforme a lo dispuesto por las autoridades sanitarias
- Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y de las buenas relaciones de vecindad.
- Abstenerse de realizar actos inmorales (aún en los bienes de dominio privado) que atenten contra la seguridad y el bienestar de la comunidad o usuarios del Condominio o que contravengan las leyes, en especial las sanitarias y de convivencia.

CAPITULO III

ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION

La dirección y administración del Condominio corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, al Administrador del mismo y al Revisor fiscal (si es necesario).

Cada uno de los órganos mencionados, tiene facultades específicas detalladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Asamblea general: definición, integración y alcance, funciones, reuniones, decisiones, quórum y mayorías, actas, impugnación de decisiones.

Consejo de administración: elección, periodo de vigencia, cargos, funciones, quórum y mayorías, impugnación de decisiones, actas.

Administrador del Condominio: alcance, funciones.

Revisor fiscal: alcance, funciones.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal del Condominio, se podrá acudir al Comité de Convivencia, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

El Comité se constituye como un órgano asesor de la administración del Condominio, elegido en reunión de asamblea general de copropietarios y conformado por habitantes del mismo. En su calidad de órgano asesor no tiene facultades para imponer sanciones.

El Comité de Convivencia abrirá un libro de actas que será llevado por un integrante del comité. El Libro de actas deberá ser foliado y se llevará con la misma formalidad que el libro de actas de Consejo. La participación en el Comité de Convivencia será ad honorem.

El comité intentará presentar fórmulas de arreglo orientado a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad en el Condominio y a fortalecer las relaciones de vecindad.

El periodo de vigencia de los miembros del comité es de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Podrán ser reelegidos.

Quienes deseen pertenecer al Comité de Convivencia deberán acreditar el siguiente perfil:

1. Alta sensibilidad por las personas
2. Sentido de pertenencia por el Condominio
3. Cumplir con el reglamento del Condominio
4. Disponibilidad de tiempo
5. Capacidad para resolver conflictos
6. Tener excelente moral y reconocimiento en el conjunto como persona de buenas costumbres.

Cuando un integrante del comité de convivencia, deje de cumplir con los requisitos señalados o pierda alguna calidad de las mencionadas en el presente manual, perderá automáticamente su investidura de integrante del comité de convivencia y el Consejo de Administración procederá a elegir su reemplazo dentro de los 8 días hábiles siguientes. Igual procedimiento se hará cuando algún miembro del comité por cualquier causa renuncie o deje de pertenecer a él.

El comité de convivencia podrá llevar la iniciativa a la asamblea general acerca de las reformas, modificaciones o adiciones a las normas internas de convivencia, en cuanto al uso y goce de los bienes comunes, al mantenimiento del orden y el aseo, así como los deberes y prohibiciones que deben atender los propietarios y/o usuarios a cualquier título de bienes privados; en general, dar observancia sobre la función social de la propiedad y el de la convivencia pacífica y solidaridad social.

Los integrantes del Comité participarán en la planeación y ejecución de actividades que contribuyan a fortalecer los lazos de armonía y sana convivencia entre los residentes.

Entre ellas:

- Día de la Tierra
- Día de la Familia Almendros del Castillo
- Vacaciones recreativas para niños
- Día de los Niños
- Celebraciones decembrinas (Día de las velitas y Novenas)

CAPITULO IV

NORMAS DE CONVIVENCIA

PORTERIA Y ACCESOS:

- a. En todo momento las puertas de acceso al Conjunto Residencial deberán permanecer cerradas y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Los porteros deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente para asegurar la tranquilidad de sus moradores.
- b. En la portería sólo deben permanecer los funcionarios encargados de esta zona y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al conjunto.
- c. Los encargados de la Portería atenderán el celular debiendo emplear un buen vocabulario y sin excepción todo visitante debe ser anunciado a la casa o apto donde se dirija.
- d. Las visitas que recibe el personal de servicio doméstico que presta sus servicios en las unidades habitacionales no pueden permanecer ni en el área de portería ni en las áreas comunes, ellas atenderán sus visitas en la casa o apartamento donde trabajan, si el propietario así lo autoriza, o en caso contrario saldrán del Conjunto Residencial hacia la calle para tal efecto.
- e. El encargado de la portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de las casas o apto. Consignarlo en la planilla de visitantes y entregar una escarapela de visitante (en el momento no se hace se puede implementar) correspondiente previa comprobación de que el Propietario o Habitante está en la residencia y autoriza su ingreso.
- f. Cada portero debe dejar por escrito todas las novedades pendientes para que el portero que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se le pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna.
- g. Todo niño menor de edad para poder salir del Conjunto Residencial deberá ir acompañado por una persona mayor y ser autorizado por sus padres.
- h. Todo propietario o residente de cada casa o apto. deberá llenar el formato de registro de propietarios y residentes donde consta la información básica de identificación y localización, copia de esta información debe de permanecer en la portería.
- i. Los casilleros instalados en la portería son de carácter privado, por lo que su utilización es exclusiva para documentación, correspondencia, solo podrá ser revisada y reclamada por la persona que le corresponda el casillero o a quien autorice.
- j. Al ausentarse de la ciudad, el residente deberá indicar, por escrito el nombre de la persona o personas que quedan autorizadas para ingresar y reclamar su correspondencia.

- k. Es responsabilidad del portero asegurarse que toda mercancía, correspondencia o documentos por entregar sea ubicada en el casillero personal y entregada correctamente a su destinatario.
- l. Las encomiendas perecederas deben ser recogidos en el menor tiempo posible por el interesado y no son responsabilidad de la administración o personal de seguridad de la portería. Previa notificación al interesado vía whatapp del celular de portería
- m. Los porteros no serán responsables por las llaves que dejen los residentes en la portería, excepto que estas sean entregadas en un sobre cerrado con indicaciones escritas y claras de quien deben recibirlas; la persona que las reciba debe firmar una constancia de la entrega.
- n. La salida de elementos del Conjunto Residencial requiere siempre la autorización por escrito del residente cuando la realiza un tercero. Se revisarán los objetos o paquetes a los empleados del conjunto, al servicio doméstico y a los obreros que hagan obras civiles o reparaciones en las casas o aptos. A todo vehículo automotor que ingrese a realizar labores dentro del Conjunto Residencial se revisará el baúl a la entrada y salida del mismo.
- o. Todo residente deberá entregar personalmente al portero autorización escrita del ingreso de empleados u otras personas a su vivienda en las horas en las cuales no se encuentra nadie en ella para permitir el ingreso de la misma.
- p. Los porteros deberán aportar todo lo que esté a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual de convivencia.
- q. Se establecerá un código de seguridad entre los residentes y portería para informar de un estado de riesgo
- r. Todo vehículo que ingrese o salga del conjunto deberá bajar la ventanilla del conductor a su paso por la portería

LUGARES DE JUEGO

- a. De manera exclusiva, los lugares que dentro del Condominio se han destinado para juegos son las zonas verdes.
- b. No se permiten los juegos en la zona vehicular y en las zonas de parqueo.
- c. En el Salón social, los niños podrán jugar mientras no sean prácticas deportivas de contacto y persecución como fútbol, basketball y actividades con balones.
- d. Los juegos infantiles están diseñados para el uso exclusivo de niños menores de 12 años.
- e. Los daños ocasionados por el uso inapropiado a estos, serán asumidos por los padres o acudientes del menor.
- f. Se establece por seguridad, que los niños y los menores de edad permanezcan en las zonas de juego hasta las 9.00 p.m de lunes a jueves y fines de semana hasta la 10 pm, manteniendo un comportamiento respetuoso y adecuado, de manera que no se perturbe la tranquilidad de los residentes.
- g. No está permitida la presencia de mascotas en el área específica de los juegos infantiles de madera, ni dentro del área húmeda.

VEHICULOS

- a. Por seguridad se requiere que en portería exista un registro de todos los carros de los propietarios autorizados para el ingreso. Es responsabilidad del propietario la actualización del mismo, con el fin de no ocasionar molestias futuras.
- b. Los vehículos automotores y motocicletas, propiedad de los residentes del Condominio, deberán ser parqueados en los lugares adjudicados por escritura pública, debidamente asegurados, y bien estacionados de tal manera que no invadan a los parqueaderos vecinos o las áreas de circulación.
- c. Por norma de seguridad, los carros deben ser cuadrados en reversa, ya que en un momento de emergencia se facilita la evacuación.
- d. Está prohibido utilizar las zonas comunes o las vías de acceso para el parqueo de vehículos. Para este fin existe un área de parqueo interno común.
- e. Está prohibido obstruir con objetos y materiales los sitios para el tránsito de personas y vehículos.
- f. Cualquier vehículo que ingrese al Condominio debe velar por el respeto al peatón y mascotas. La velocidad máxima vehicular permitida dentro del Condominio es de 10 km/h.
- g. Se prohíbe adelantar a otros vehículos dentro del Condominio para ganar la vía. En todo caso, se deben respetar las señales de tránsito dentro del mismo.
- h. Las bicicletas, triciclos, carritos de pedal, motos y similares utilizados para fines recreativos y lúdicos, deben mantenerse en las respectivas áreas privadas como medida de seguridad. El tránsito de estos vehículos en zonas comunes y vías internas debe estar supervisada por adultos responsables y la velocidad en las mismas tiene que ser controlada.
- i. Solamente se permite el acceso a vehículos livianos como automóviles, camperos, camionetas o autobús o autocar (Automóvil que tenga más de 9 plazas incluida la del conductor, destinado, por su construcción y acondicionamiento, al transporte de personas y sus equipajes) por parte de los propietarios, con un motor de cilindrada inferior a los 6000 centímetros cúbicos y con una altura inferior a 2.50 m. Está prohibido el acceso de vehículos pesados por parte de los residentes como camiones, furgones, tracto camiones, remolques, semi-remolques, con un motor de cilindrada superior a los 6000 centímetros cúbicos y una altura superior a los 2.50 cm de altura.

- j. Está prohibido el ingreso al Condominio de cualquier vehículo diferente de los relacionados por los residentes y que no se consideren como visitantes. Esto Incluye: carretillas de tracción animal, equinos, encomiendas, correo, microbuses o buses colegiales, lavanderías, enviados de comidas, móviles de domicilios o express o ventas ambulantes.
- k. Excepción a esta prohibición lo constituyen:
- Domiciliarios. Cada persona se encargará de dar la autorización tanto para el ingreso como la salida del domiciliario; aquellos deberán portar una identificación (carné) que los acredite como tal.
 - Ambulancias
 - Carros de bomberos
 - Grúas (para retiro de vehículos varados, previa autorización de residente)
 - Taxis para recoger/dejar pasajeros con discapacidad o enfermos (previa autorización del residente)
 - Taxis para recoger/dejar residentes con equipaje, paquetes o mercados (previa autorización del residente)
 - Taxis para recoger/dejar pasajeros en momentos de lluvia (previa autorización del residente)
 - Vehículos de visitantes que sus ocupantes vayan a pernoctar (tendrán permiso de ingresar cuando haya espacio en la zona privada y con previa autorización escrita del residente)
 - Vehículos de visitantes con previa autorización del residente
 - Sólo en caso de lluvia o cuando el clima lo amerite, el acceso de los automóviles escolares.
- l. El horario de ingreso de domiciliarios al condominio después de las 9:00 p.m. está prohibido
- m. En caso de ceder un parqueadero a otro residente, se debe comunicar por escrito a la administración de la copropiedad.
- n. En horas de la noche y/o cuando la luz del día sea escasa, se solicita encender las luces de los vehículos al interior del Condominio.
- o. Está prohibida la conducción de cualquier tipo de vehículo motorizado (moto, carro o similar) dentro del Condominio, por parte de personas sin licencia de conducción.
- p. Para evitar el deterioro de la imagen del Condominio, está prohibida la reparación de vehículos al interior. Se entiende por esto las actividades de reparación de motor, lámina y/o pintura. Únicamente se permitirá el “desvare” de emergencia.

- q. Está prohibido el uso de pitos, efectos sónicos, silbatos, cornetas, alarmas estridentes, resonadoras de exostos, amplificadores de sonido, plantas de sonido encendidas con música a alto volumen, en los vehículos dentro del Condominio, ni al ingreso o salida de la portería. Recordemos que esto perturba el descanso de los residentes.
- r. Sólo se permitirá la limpieza de vehículos automotores con balde pequeño dentro del parqueadero.
- s. Las zonas de parqueo de cada unidad de vivienda son exclusivas para este fin, por lo cual está prohibido almacenar, apilar, colgar del techo o acomodar elementos, insumos u otros objetos en calidad de depósito o bodega. Es un deber mantener limpios y en buen estado de presentación estas zonas privadas.
- t. El propietario que tenga más de dos (2) vehículos y cuya zona privada no dé la capacidad para el parqueo de los mismos sin afectar a sus vecinos, deberá llegar a algún acuerdo con otro residente para el uso de algún otro parqueadero privado.
- u. Los parqueaderos de visitantes se encuentran a disposición de estos, y no deberán ser asumidos por los residentes como propios o privados, aun estando próximos a su vivienda.
- v. Los parqueaderos de visitantes no se alquilan ni se usufructúan de ninguna manera, ya que son en beneficio de la comunidad en general.
- w. Los parqueaderos de discapacitados serán de su uso exclusivo. El personal de Seguridad y/o la Administración tendrán la facultad de hacer retirar los vehículos de quien ocupe este espacio sin tener condición de discapacidad.

MASCOTAS

El problema no lo causamos nosotros, "las mascotas". ¡Son nuestros dueños! Tampoco son todos los dueños, naturalmente. El problema lo causan algunos dueños, pocos afortunadamente, que creen tener derecho a mantener a sus perros en las propiedades comunes, e incluso ajenas, sin ningún control, sin darles ninguna educación elemental, usando los prados y parques infantiles como sanitario, y permitiéndoles vagar libremente, sin el collar y la trailla que el sentido común y la ley ordenan.

[El nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia](#)

ARTÍCULO 117. Tenencia de animales domésticos o mascotas. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas. No podrán prohibirse el tránsito y permanencia de animales domésticos o mascotas

en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligroso, además irán provisto de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la Ley. Los ***felinos domésticos o mascotas en el espacio público deben ser transportados en maletines o con collares especiales para su transporte.***

La administración debe realizar un censo de las mascotas y mantenerlo actualizado.

Consecuencias de dejar sus mascotas sueltas en las zonas verdes:

- Niños y adultos que no pueden usar los parques o zona verde por el temor a regresar a casa con la ropa o los zapatos "embadurnados" de excrementos que luego dejarán, inadvertidamente en los pisos y muebles, malos olores, escaleras y demás zonas comunes.
- Niños y adultos mordidos o atacados.
- Bienes comunales o ajenos deteriorados o destruidos por la orina, los excrementos o los dientes y las uñas de mascotas sin control, por ejemplo, al permitirle orinar en los juegos de los niños u orillas de zonas comunes como gimnasio, turco etc.
- Rencillas y malos entendidos con los vecinos y residentes de la copropiedad, lo que influye en un ambiente poco agradable que no permite una sana convivencia.

Un buen amo y buen vecino:

- a. Deberá registrar su mascota(s) ante la administración, con el nombre, edad, raza, y su certificado de vacunas expedido por el veterinario o centro veterinario al cual esté inscrito. Las vacunas deben estar al día y presentar el carnet a la administración cuando se le requiere. Esto a su vez contribuye a tener un censo de la cantidad de mascotas que tenemos en el condominio y se podrán gestionar campañas de vacunación.
- b. Cuando saque su(s) mascota(s) de paseo, lleve varias bolsas plásticas para recoger los excrementos, cierre la bolsa con nudo y deposítela en la unidad de basuras (No reciclable).
- c. Lleve o pasee sus mascotas con trailla y correa todo el tiempo, para desplazarse dentro y fuera del condominio; sin importar que sean perros pequeños o inofensivos.

Sea consiente que, si usted tiene un perro de los llamados potencialmente peligrosos, debe sacarlo de paseo con su trailla, correa y bozal. 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 (art 108F Ley 746 del 2002) Si un ejemplar canino potencialmente peligroso ataca a otra mascota, su propietario será sancionado por la autoridad municipal competente con Multa General tipo 3 y estará obligado a pagar por todos los daños causados a la mascota. Si el animal es reincidente se procederá al decomiso, siendo un veterinario, preferiblemente etólogo, el que determine el tratamiento a seguir.

(Declarado EXEQUIBLE mediante Sentencia de la Corte Constitucional C-059 de 2018)

PARÁGRAFO 3. Si un ejemplar canino potencialmente peligroso ataca a una persona infligiéndole lesiones permanentes de cualquier tipo, su propietario será sancionado por la autoridad municipal competente con Multa General tipo 4 y estará obligado a pagar por todos los daños causados a la persona. Si el animal es reincidente se procederá al decomiso, siendo un veterinario, preferiblemente etólogo, el que determine el tratamiento a seguir.

- d. Recuerde que su casa se extiende a toda la ciudad campestre, por lo cual estas normas deberá aplicarlas dentro y fuera del condominio y en los alrededores.
- e. El uso del “WC dog” deberá ser utilizado sólo como centro de higiene y embellecimiento de las mascotas (baño, cepillado, lavado de dientes). El propietario de la mascota que haga uso de este lugar deberá dejarlo limpio y recoger el pelo que deje su mascota. No es un lugar para dejar excrementos o tirarlos cerca.
- f. Como todos somos responsables del mantenimiento de nuestro condominio, se faculta a los porteros, vigilantes o cualquier residente o propietario a tomar una foto a la mascota que deambule sin correa por los alrededores y zonas comunes. Esta servirá de evidencia para llamar a sus dueños, crear conciencia y llegar a acuerdos que favorezcan la sana convivencia y asuman las normas establecidas por ley.
- g. En caso que ésta sea una situación repetitiva, la administración se amparará de la ley y la hará cumplir con las multas o sanciones correspondientes.
- h. El propietario de la mascota se hará responsable de los daños que esta ocasione en el conjunto o a cualquier persona u otra mascota. En alguno de estos casos el administrador dará aviso a el propietario para que responda, dentro de los tres días siguientes, de lo contrario se procederá a los arreglos respetivos, pasándole la cuenta de estos gastos en la cuenta de cobro de la cuota de administración, para que sean cancelados, dichos arreglos solo se efectuaran para daños de bienes comunes del conjunto residencial, para todos los demás daños o sujetos pasivos de esas acciones deberán emprender las acciones legales pertinentes.
- i. Cada propietario dueño de mascotas debe hacerse responsable de los niveles

de ruido de los mismo

ASEO Y CONSERVACION DE AREAS COMUNES MANEJO DE RESIDUOS

- a. Es función de la Administración mantener las áreas comunes en buen estado y belleza física. Sin embargo, es deber de cada uno de los copropietarios proteger, conservar los bienes comunes e informar oportunamente cualquier anomalía o agresión causada a los mismos por parte de residentes o visitantes.
- b. Abstenerse de utilizar las ventanas, balcones, cubiertas y/o terrazas del Condominio para colgar, asolear o sacudir cualquier elemento integrante del mobiliario o de propiedad de los usuarios como prendas, alfombras, traperos, materos.
- c. No se podrán disponer avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.
- d. Se tendrá cuidado de no arrojar papeles, basura, desperdicios o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del Condominio y áreas comunes de la copropiedad.
- e. Se solicita de manera expresa no dejar bolsas, vidrios, cajas o basura en las partes frontales de las casas, pasillos, zonas comunes o en sitios diferentes al sitio destinado para este fin como es la UAR (Unidad de Almacenamiento de Residuos).
- f. Se recomienda la respectiva clasificación de los diferentes desechos (plástico, cartón, vidrio y materia orgánica)
- g. Se les recomienda a los propietarios y/o residentes no dejar basura en la parte de afuera de la UAR porque en la noche llegan los gatos y perros y riegan toda la basura. En el supuesto caso que los contenedores estén llenos solicite al guarda de turno la llave de la puerta para introducir la basura dentro de la UAR.
- h. La basura debe ir en bolsas bien cerradas y resistentes para evitar que se esparzan los desechos en el momento de tirarlas por el shut.
- i. Se recomiendan bolsas de polietileno y que sean del tamaño adecuado para que quepan por la ventanilla del shut, y si sobrepasa el tamaño de la misma se debe solicitar la llave al guarda de turno para que las dejen dentro de la UAR. Las puertas de los shut deben permanecer cerradas.
- j. Es necesario alistar las bolsas de basura dentro de las casas y llevarlas

directamente a la UAR. No se debe acumular basuras en áreas comunes ni en los frentes de cada casa.

TRASTEOS

- a. Los trasteos deben realizarse de lunes a viernes en el horario comprendido entre las 8:00 am y las 12m y la 1:30 pm y las 5:00 pm. Los días sábado, de 8:00 am a 1.00PM. Después de ese horario, ni domingos ni festivos.
- b. Para practicar trasteos o mudanzas se debe obtener una autorización escrita del administrador con, al menos, dos días de anticipación en la cual se expresará la hora, las personas o empresa contratada para tal efecto, y detalles del vehículo a utilizar. Debe dejar un depósito en la portería antes de ingresar de \$150.000, que se reintegrara si no se presenta ningún daño.
- c. Para obtener el permiso de mudanza, el propietario y/o residente deberá estar a paz y salvo con las cuotas de administración.
- d. Una vez finalizada la mudanza el propietario y/o residente debe firmar el libro de novedades, para así evitar posibles inconvenientes.
- e. El propietario o arrendatario que efectúe el trasteo es responsable de los daños que se pudieran causar en zonas comunes, equipos y unidades privadas.
- f. Toda persona diferente al propietario o arrendatario, debe tener autorización escrita de ésta, según el caso, para retirar del Condominio bienes y demás elementos que componen el trasteo.

SERVICIO DOMESTICO

- a. El residente o propietario deberá registrar ante la administración y a la portería – guardas de seguridad, el servicio doméstico que labora en su casa, sea personal permanente, al día o eventual.
- b. El registro del servicio doméstico deberá realizarse con nombre completo, número de cédula y fotocopia de la misma.
- c. El residente o empleador deberá informar por escrito a la administración y a la portería – guardas de seguridad, los días y horas en que se permitirá el ingreso a su personal de servicio (en caso que sea al día o eventual).
- d. El residente o empleador deberá velar por que su personal de servicio permanezca uniformado o en su derecho con una presentación personal impecable y limpia. (se prohíbe estar sin zapatos, sin camisa, y en shorts).

- e. No se permite el uso personal del club house (piscina, gimnasio, turco, juegos de la zona verde) al personal de servicio o sus parientes (hijos, padres, sobrinos, tíos). El incumplimiento de esta norma será asumido por el residente y/o propietario de la casa.
- f. No se permiten reuniones o tertulias del servicio doméstico en la portería, zonas comunes que impidan el tránsito o circulación de los residentes, al igual que esto distrae a los porteros de su labor de vigilancia.
- g. Informar a través de un correo o por escrito a la administración, y ésta se encargará de comunicarle a los porteros, el cambio o terminación del contrato del personal de servicio.
- h. Se debe responder solidariamente por los daños que las personas a su servicio, puedan causar a los bienes comunes o a los demás ocupantes de la copropiedad.
- i. El personal de portería está autorizado para requisar los bolsos al ingreso y salida del Condominio del servicio doméstico. Todo objeto que retire un empleado de servicio doméstico, se debe informar a la portería indicando que elementos y artículos puede retirar. En caso contrario estos objetos no saldrán del conjunto

RUIDOS

- a. Para tranquilidad de todos los residentes, se escucharán con volumen moderado el equipo de sonido, la televisión y cualquier otro dispositivo que produzca sonido. No están permitidos los sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios, que causen daños o interfieran con los servicios del Condominio. Se deben ceñir al nuevo código de policía **LEY 1801 DE 2016**
- b. En caso de reuniones o eventos en las respectivas casas y apartamentos (áreas privadas), se deben tomar en cuenta los niveles máximos establecidos (55 decibeles) de sonidos tanto de música como de conversación.
- c. En todo caso, se tolerarán dichos niveles hasta la 1:00 am, en casas y apartamentos, los días sábados y domingos siempre y cuando el día lunes sea festivo. En un domingo normal se deberán atender los niveles máximos establecidos hasta las 8:00 pm.
- d. Se les solicita a los residentes abstenerse de tocar el pito de los carros dentro del Condominio.

- e. Los residentes son responsables de las acciones y escándalos que realicen sus invitados, así como de reparar o pagar los daños ocasionados por los mismos.
- f. Las unidades privadas no pueden ser destinadas a usos fabriles, industriales o comerciales
- g. Si algún propietario o invitado del mismo están incumpliendo las normas (ruidos excesivos, escándalos que atenten contra la moral y las buenas costumbres) se les hará a través del guarda o rondero de seguridad un llamado de atención. Si pasado un tiempo prudencial (10 minutos) no acatan el llamado de atención, el personal de vigilancia estará autorizado para llamar a la Policía e iniciar el procedimiento para aplicar las respectivas sanciones que pasarán de llamados de atención hasta la aplicación de multas.
- h. Así mismo se debe controlar el ruido excesivo ocasionado por mascotas, tales como aullidos y fuertes ladridos, pues es responsabilidad del dueño de la mascota el preservar que éstas estén tranquilas y que no ocasionen molestias a sus vecinos.

ZONAS COMUNES SOCIALES

Las zonas comunes sociales (no incluye la piscina):

- Salón Social frente a la piscina
- Zonas Verdes.

Todos los copropietarios, residentes y usuarios del servicio del club house y Zonas Verdes, se acogerán y se obligarán a respetar las siguientes normas:

Usos y reservas:

- a. El salón social se alquila para eventos de familiares y amigos, con un máximo de 70 personas.
- b. El Salón Social y las Zonas Verdes no se prestarán para eventos religiosos, políticos o fines lucrativos.
- c. Está prohibido la realización de fiestas en la piscina, con la excepción de que el total de invitados corresponda a residentes del Condominio, cumpliendo con la normatividad de la Ley 1209 de 2008.
- d. La realización de asados o parrilladas, en las zonas alrededor o dentro del Salón Social o Zonas Verdes, no es permitido.
- e. El uso de estas zonas para eventos sociales es exclusivo para los residentes que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad y Administración.

- f. El usuario que desee utilizar el Salón Social o zonas verdes, deberá hacer su reservación por escrito ante la Administración con anticipación mínimo de 8 días y cancelar antes del evento el uso. El uso depende de la disponibilidad.
- g. En caso de haber una solicitud de varios residentes para la misma fecha, se asignará a quién realizó primero la solicitud.
- h. El copropietario o residente solicitante, deberá dejar antes del evento un depósito de garantía, por valor de 5 SMLV diarios, que se utilizará para la reparación de eventuales daños ocasionados. Este depósito menos el valor del uso, se reintegrará en el momento en que la Administración reciba de nuevo el Salón Social aseado y su dotación a entera satisfacción.
- i. Se define un valor de uso \$50.000.
- j. Todo copropietario o residente tendrá la obligación de usar el salón social y entregarlo en las mismas condiciones de aseo que lo recibió.

Responsables y horarios:

- k. Horario normal para el uso de la piscina: De martes a domingo y lunes festivo: 9 am a 9 pm. Los días lunes que no son festivos se dedica al aseo y mantenimiento de la misma. Si el lunes es festivo, el mantenimiento se corre para el día martes.
- l. La solicitud de reserva del Salón Social o zonas verdes, siempre deberá ir firmada por el residente jefe de familia (mayor de edad) quien con su firma se está comprometiendo a respetar y hacer cumplir lo establecido en el presente reglamento, aceptando de antemano las sanciones al incumplimiento del mismo.
- m. El solicitante será el único responsable de la conducta de sus invitados, y así también de los posibles daños generados con ocasión de la actividad desarrollada, y de cualquier perjuicio que se ocasione al Condominio.
- n. El Salón Social o zonas verdes se entregará para su uso inventariado, efectuado por el guarda de turno y deberá ser devuelto en las mismas condiciones.
- o. El Salón Social y zonas verdes podrán ser utilizados para fiestas y eventos dentro de los siguientes horarios: lunes a jueves, festivos y domingos sin puente, de las 9:00 am a las 9:00 pm. Viernes, sábados y domingos con puente, de las 9:00 am a la 1:00 am.

Sonido:

- p. El nivel permitido durante los eventos realizados (fiestas o reuniones) será de 55 decibeles, de acuerdo con la Resolución 627 de 2006. El objetivo es disfrutar del espacio del Salón Social con un volumen moderado, sin perturbar la tranquilidad de los residentes vecinos.
- q. No se permite el uso de equipos de sonido, ni ningún dispositivo amplificador de música o altavoz dentro del Salón social y zonas verdes, si no están siendo utilizados para algún evento social y dentro de los decibeles permitidos, cumpliendo las normas establecidas en el presente manual referentes a uso, reserva, costo y demás.

Eventos y decoración:

- r. En un (1) día, sólo se prestará el Salón Social y/o zonas verdes para un (1) evento. Esto por cuestiones del aseo que debe hacerse al salón, y por la preparación previa para cada actividad. Las solicitudes de excepción a esta norma deberán ser presentadas a la Administración.
- s. El día 07 de diciembre día de las velitas, y los días del 15 al 23 de diciembre, novenas del niño Dios, son fechas reservadas por la Administración para realizar actividades de integración, si así se decide. En estas fechas los salones sociales no serán prestados a los copropietarios.
- t. Cuando la Administración, Consejo de Administración o el Comité de Convivencia lo decidan podrán realizar sus reuniones de eventos especiales como Halloween, día del amor y la amistad, novenas, etc., que involucren desde luego alguna actividad para los copropietarios.
- u. Para la decoración del Salón no podrán utilizarse elementos que dañen las paredes, puertas o techos: Se sugiere no utilizar puntillas, cintas pegantes, pegantes o siliconas. Se permite el uso de cinta de enmascarar.

Apoyo del personal de vigilancia y prohibiciones especiales:

- v. El personal de Seguridad comunicará verbalmente al responsable las infracciones asociadas al uso del Salón Social. De presentarse reincidencia avisará a la autoridad competente.
- w. En caso de escándalo que represente grave perturbación para los vecinos, la administración, los vigilantes de turno o en su defecto integrantes del Consejo, están autorizados para tomar las medidas requeridas, en primer

lugar, solicitando al responsable del evento que se acoja a las normas y cese de inmediato el hecho perturbador. En caso de no ser atendida la observación se llamará a la autoridad competente para que intervenga.

- x. Se prohíbe el ingreso al Salón Social y zonas verdes, de armas de fuego, sustancias inflamables o explosivas (fuegos artificiales) que representen peligro para la copropiedad. Tampoco se permite el consumo de sustancias psicotrópicas o alucinógenas.

Normas relativas al uso de la piscina, jacuzzi y turco

Todos los residentes, propietarios, invitados y administración deberán cumplir con lo reglamentado en la LEY 1209 DE 2008

La piscina y todos sus elementos, como asoleadoras, vestier, duchas, están destinados al uso de los propietarios y sus invitados. Para el uso de la piscina, turco y jacuzzi, todos los usuarios deben respetar las siguientes normas:

- a. **Horario:** Entre las 9:00 am y las 7:00 pm, sin perjuicio que este horario pueda ser modificado por el Consejo de Administración cuando lo considere conveniente. A través de los servicios de vigilancia se les avisará a los usuarios para garantizar el cumplimiento de estas normas, también tienen autorización para cerrar la puerta de acceso y apagar luces a la hora de cierre.
- b. **Cierre por mantenimiento:** El primer día hábil de la semana, estará fuera de servicio para su mantenimiento.
- c. **Presencia de menores:** Los niños menores de 12 años, deben estar bajo el cuidado de una persona mayor de edad. La permanencia en la piscina, jacuzzi o turco, de menores de edad (17 años o menos) es responsabilidad de padres o quien haga sus veces, quienes están obligados a vigilar el comportamiento de los menores, uso de esta zona y cumplimiento de las normas de convivencia del Condominio.
- d. **Utilización:** Los visitantes podrán usar la piscina, jacuzzi o turco, preferiblemente con el acompañamiento del residente responsable y no habrá más de 6 invitados por casa/apartamento.
- e. **Presencia de mascotas:** No se permite el ingreso de mascotas a la zona de la piscina, jacuzzi o turco.
- f. **Obligación de ducharse:** Es de obligatorio cumplimiento ducharse antes de usar la piscina, jacuzzi o turco. Se recomienda que la aplicación de bronceadores, aceites o cualquier sustancia cosmética se haga con una antelación de media hora para no contaminar el agua.

- g. **Vestidos y toallas:** Debe usarse traje de baño. Está prohibido usar la piscina, jacuzzi o turco, en ropa corriente, arrojar a la piscina personas vestidas, en estado de desnudez – sea parcial o total. Se recomienda no colgar ropa ni toallas en la reja que rodea la piscina, buscando mantener la estética y el buen aspecto exterior de la zona.
- h. **Sonido:** No se permite el uso de equipos de sonido, ni ningún dispositivo amplificador de música o altavoz dentro de la piscina, jacuzzi o turco. Ni dentro del Salón Social y zonas verdes, si no están siendo utilizados para algún evento social, cumpliendo las normas establecidas en el presente manual referentes a uso, reserva, costo y demás (*ver numeral arriba*).
- i. **Consumo o preparación de alimentos y bebidas:** No se permite el ingreso ni consumo de bebidas alcohólicas en la zona de la piscina, jacuzzi o turco. Así mismo, dentro de estas zonas no debe ingresar ningún tipo de recipiente o contenedor, plástico o vidrio. Cabe anotar que la realización de asados, parrilladas o cualquier tipo de preparación en la piscina, jacuzzi o turco, adentro o en sus zonas aledañas – incluyendo Club house - no es permitido.
- j. **Consumo de cigarrillo y otras sustancias:** No se permite ingerir bebidas alcohólicas, drogas alucinógenas y sustancias psicoactivas, ni fumar en la zona de la piscina, jacuzzi o turco. Tampoco ingresar en estado de embriaguez, ni bajo efectos de sustancias psicoactivas.
- k. **Comportamiento:** A los residentes e invitados:
 - a. Las personas que presenten heridas o lesiones en la piel, mucosas o enfermedades estomacales o urinarias, por razones de salubridad, abstenerse de hacer uso de la piscina, jacuzzi o turco.
 - b. En el evento de tormentas eléctricas o lluvias torrenciales se debe evacuar la piscina y sus zonas colindantes.
 - c. Abstenerse de realizar actos antihigiénicos dentro de la piscina, jacuzzi o turco.
 - d. Abstenerse de tener manifestaciones de cariño que sean consideradas atentatorias de las sanas costumbres.
 - e. Arrojar objetos no aptos para ser utilizados en la piscina de adultos y su área circundante, incluyendo flotadores que impidan el uso por los demás bañistas.
 - f. Abstenerse de juegos bruscos que puedan ser atentatorios de la integridad de los demás usuarios.
 - g. En el área de la piscina no se puede circular con bicicletas, patines, patinetas y similares.

- h. Los elementos de emergencia, como flotadores, camilla, no deben usarse para jugar.
- i. El propietario o titular de la casa y/o apartamentos, responderá por la conducta de sus invitados y por los perjuicios o daños que eventualmente ellos puedan ocasionar.
- j. Todos los usuarios de la piscina, están invitados a usar normas de cortesía y buena conducta; evitando el uso de lenguaje soez o cualquier comportamiento inadecuado o escandaloso.
- k. Deberá mantenerse permanentemente el agua limpia y sana, cumpliendo los requisitos higiénico-sanitarios establecidos por la respectiva autoridad sanitaria. El tratamiento de desinfección química debe cumplir las condiciones que establezca el reglamento para proteger la salud de los usuarios;
- l. Se deberá tener un botiquín de primeros auxilios con material para curaciones.

GIMNASIO

- a. Toda persona que ingrese al gimnasio deberá llevar consigo ropa y calzado apropiados para realizar actividades deportivas. No se admiten personas sin camiseta, mojaditas o en vestido de baño dentro del gimnasio.
- b. Sólo pueden hacer uso del gimnasio los propietarios, arrendatarios o residentes que se encuentren a paz y salvo por concepto de administración.
- c. El horario de uso del gimnasio será de 5:00 am hasta las 9:00 pm. Sin embargo, el gimnasio permanecerá cerrado mientras no se esté usando y sus llaves estarán en la portería del Condominio. Quien desee utilizar dicho servicio deberá solicitarlo al vigilante de turno y se hará responsable de todos los implementos que allí se encuentran. Todo usuario que desee utilizar el gimnasio deberá registrarse en la portería antes de ingresar, aun siendo que éste esté abierto y en uso por otro usuario.
- d. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso del mismo hubieren cumplido el proceso de registro en la recepción y en caso negativo, solicitar dicho registro.
- e. Es obligatorio el uso de toalla para secarse el sudor. Las máquinas no deben dejarse impregnadas de sudor luego de su uso, de tal manera que cada usuario deberá llevar alcohol para limpiar las máquinas después de su uso.

- f. Por seguridad, no se permite el ingreso de menores de 12 años al gimnasio; los mayores de 12 años y menores de 18 deben estar acompañados por un adulto responsable.
- g. Si se consumen bebidas hidratantes durante el ejercicio, procurar que los recipientes sean de plástico y no de vidrio.
- h. No se permitirá:
 - El ingreso de mascotas al área del gimnasio
 - Fumar dentro de las instalaciones
 - Ingresar alimentos sólidos a esta zona
 - Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio
 - Adicionar más pesos a las maquinas del indicado para cada actividad
 - Retirar o llevarse cualquier implemento deportivo del gimnasio
 - Golpear las máquinas y discos
- i. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
- j. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 20 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.
- k. Los daños a equipos o locación serán cargados a nombre del último usuario que se haya registrado, previa inspección de la administración. Cualquier daño ocasionado a dichas áreas por parte de los usuarios, deberá ser pagado por el copropietario, arrendatario o residente en los ocho (8) días calendario posterior al mismo.

El usuario debe tener conocimiento del funcionamiento de las máquinas que utilice y hacer uso apropiado de las mismas. La administración no se hará responsable por posibles lesiones que puedan sufrir las personas que hagan uso inadecuado.

REPARACIONES Y MODIFICACIONES

- a. Quienes deseen hacer remodelaciones y modificaciones a su residencia, deberán presentar a la administración: Los planos aprobados por un arquitecto y la fotocopia de la tarjeta profesional. Con estos documentos el Administrador entrega la carta de instrucciones para presentar en la Alcaldía para su aprobación y expedición de la licencia de construcción.
- b. Los materiales que se ingresen para hacer dichas obras, tendrán que ser

reportados a la administración y el horario de ingreso de los mismos será éste: 8:00 am a 12 m y de 1:30 pm a las 5:00 pm. Los días sábados, de 8:00 am a 12m. Los domingos no se permite ingreso de materiales ni de trabajadores.

- c. El residente que esté realizando la obra será responsable por la seguridad y vigilancia de sus materiales y herramientas usadas en su obra, así como de la seguridad social, accidentes o lesiones que se presente con algún trabajador de su obra; en ningún momento recaerán estas responsabilidades sobre el Condominio. Así mismo como de cualquier falta que se relacione con este manual de convivencia que haga el trabajador a un residente, zona común o propiedad privada dentro del Condominio, así como del buen comportamiento de los trabajadores dentro del mismo.
- d. El residente se compromete a que sus trabajadores se registren y presenten las ARL con los guardas del Condominio al entrar, dejando al ingresar, un documento con foto que lo identifique. El personal de seguridad está autorizado para revisar bolsas y herramientas que entran o salen.
- e. Toda obra que esté fuera de lo permitido, que afecte la armonía arquitectónica del Condominio, deberá ser consultada en una asamblea general extraordinaria de copropietarios. Quien no lo haga y realice la obra sin consentimiento alguno, se presentará queja por parte de la administración ante la Secretaría de Planeación de Jamundí para su respectiva sanción. Con el fallo de este ente municipal, se aplicará la sanción establecida en este manual al residente causante.
- f. Los escombros de las obras internas de los residentes, deberán ser recogidos dos veces por semana, de modo que los fines de semana no deberán quedar escombros de la obra que se vean y afecten la visual del Condominio.
- g. Se solicita a los residentes que vayan a realizar remodelaciones o ampliaciones colocar una tela verde o negra para que divida su propiedad con la de su vecino y así evitarle molestias al mismo con el polvo y los escombros colocados en el área del antejardín que es donde siempre se depositan los escombros mientras son retirados definitivamente.
- h. Horario para uso de herramientas y equipos ruidosos como taladros, martillos y guadañas: Lunes a viernes de 8 am a 12 m y de 1 pm a 5 pm. Sábados de 8 am a 12 m. No se permite su uso los días domingos y festivos

CAPITULO V

SOLUCION DE CONFLICTOS, MECANISMOS ALTERNOS, SANCIONES, PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

CAPITULO 1.- SOLUCION DE CONFLICTOS, MECANISMOS ALTERNOS. -

ARTICULO 1º MECANISMOS ALTERNOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de él, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y de este reglamento de propiedad horizontal, se podrá acudir a cualquiera de los siguientes medios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales:



- 1) **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el CONJUNTO, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia. Este se constituye en un órgano asesor, el cual intentará presentar fórmulas de arreglos orientados a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad en el CONJUNTO y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad-honorem. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. El comité de convivencia podrá llevar la iniciativa a la asamblea general acerca de las reformas, modificaciones o adiciones a las normas internas de convivencia, en cuanto al uso y goce de los bienes comunes, al mantenimiento del orden y el aseo, así como los deberes y prohibiciones que deben atender los propietarios y/o usuarios a cualquier título de bienes privados, quienes deben observar las limitaciones propias inherentes al uso y disfrute, enmarcadas en los principios orientadores del régimen de propiedad horizontal, en particular el de la “función social de la propiedad” y el de la “convivencia pacífica y solidaridad social”, conforme a las pautas determinadas en este reglamento.
- 2) **CONCILIACION:** Es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos (2) o más personas, de manera voluntaria gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias ante un conciliador, quien debe reunir las calidades y requisitos de ley, servicios que prestan Centros de Conciliación, Cámara de Comercio, Notarios, entre otros. El acuerdo pactado en un acta, hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo.
- 3) **ARBITRAMENTO:** Es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un Tribunal Arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada Laudo Arbitral. El arbitraje puede ser en derecho, en equidad o técnico. Si nada se estipula, el fallo será en derecho. El laudo proferido por los árbitros hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo.
- 4) **AMIGABLE COMPOSICION:** Es un mecanismo de solución de conflictos, por medio del cual dos o más personas delegan en un tercero, denominado amigable componedor, la facultad de precisar por escrito, con fuerza vinculante para ellas, el estado, las partes y la forma de cumplimiento de un negocio jurídico particular. La decisión del amigable componedor producirá los efectos legales relativos a la transacción.
- 5) **JUSTICIA DE PAZ:** Mediante los jueces de paz, se busca lograr la solución integral y pacífica de los conflictos comunitarios o particulares que voluntariamente se sometan a su conocimiento, que versen sobre asuntos susceptibles de transacción, conciliación o desistimiento y que no sean sujetos a solemnidades de acuerdo con la ley, en cuantía no superior a los cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes y sus decisiones son en equidad, conforme a los criterios de justicia propios de la comunidad. Será competente para conocer de los conflictos sometidos a su consideración el juez de paz más cercano al CONJUNTO.

CAPITULO 2.- SANCIONES OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 2º CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS : El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente estatuto, por parte de los propietarios, usuarios, tenedores de los bienes privados, así como de terceros, por quienes éstos deban responder en los términos de ley, dará lugar, previo requerimiento por escrito del administrador con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del CONJUNTO de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por un plazo determinado o hasta que cese la infracción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persiste el incumplimiento, que no podrá ser superior, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

PARAGRAFO 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo. **PARAGRAFO 2:** El pago de las multas no sana la infracción ni el uso indebido de los bienes privados o de las zonas o bienes comunes, por lo tanto, éstas podrán aplicarse tantas veces como el propietario, usuario o los terceros incurran en conductas prohibidas o en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones.

ARTICULO 3º PROCEDIMIENTO IMPOSICION DE SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: Para la imposición de las sanciones previstas en el artículo anterior por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias deberá observarse el siguiente procedimiento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación:

- 1) El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). En todo caso el administrador podrá verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los habitantes del CONJUNTO. Una vez recibida la solicitud o queja, el administrador, en un término máximo de tres (3) días calendario dialogará con el posible infractor escuchando su versión de los hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo administrador, si ya tuviere algunas en ese momento.

- 2) El administrador una vez haya escuchado al infractor analizará todos los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar más pruebas para lo cual tendrá un término máximo de tres (3) días calendario, contados un día después de la fecha en que se habló con el posible infractor. Vencido el término inicial de recaudo de nuevas pruebas o si no se recaudaron éstas, el administrador decidirá por escrito en un término máximo de tres (3) días calendario si el caso investigado puede violar las normas de propiedad horizontal o las conductas descritas en el reglamento de convivencia.

Si de los hechos se determina que no se violan las normas de la copropiedad, el caso se archivará y se comunicará tal decisión al posible infractor y a quien solicitó la investigación. Si del análisis de los hechos se establece que se han violado las normas de propiedad horizontal, el administrador enviará una comunicación por escrito al infractor requiriéndolo para que su conducta se ajuste a las normas que rigen la copropiedad en un término máximo de tres (3) días calendario, contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe el requerimiento. Una vez ajustada la conducta, el caso se archivará, para lo cual se dejará constancia por escrito en un archivo de la administración. Si pasados tres

(3) días calendario, el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal o ha guardado silencio, el administrador informará al comité de convivencia, el cual contará con ocho (8) días calendario para tratar de resolver el conflicto. Si las soluciones propuestas por el comité de convivencia no son acatadas y no se ha optado por acudir a los mecanismos alternativos para la solución de conflictos o sólo se ha logrado un arreglo parcial, el administrador citará al consejo de administración en un término máximo de cinco (5) días calendario, contados desde que el comité de convivencia le informe sobre la no resolución del conflicto, para que se decida sobre las posibles sanciones aplicables al infractor; para ello el administrador entregará con la carta de citación al consejo de administración, un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y relación de las sanciones que eventualmente se pueden imponer.

- 3) El consejo de administración analizará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. La sanción se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta.
- 4) Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de su ejecución.
- 5) El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el administrador en el término máximo de ocho (8) días calendario contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión del consejo de administración. Con la comunicación, el administrador entregará copia del acta que impone la sanción. **PARAGRAFO:** De las infracciones en que incurran los empleados de firmas contratistas que ejecuten

labores en el CONJUNTO y que hayan sido directamente contratados por los propietarios o tenedores para adelantar reformas o trabajos en su bien privado, responderán estos últimos por el valor total de los daños causados. En caso de establecerse la responsabilidad del infractor y de acuerdo a la proporcionalidad de la falta, será obligación del propietario retirarlo del servicio en el CONJUNTO RESIDENCIAL en forma inmediata.

ARTICULO 4º CONDUCTAS OBJETO DE SANCION Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: A continuación, se indican las conductas objeto de la aplicación de sanciones, en las cuales se especifica las que proceden para cada evento, así como su duración y cuantía, indicando la graduación de montos entre un mínimo y máximo:

1) CONDUCTAS QUE ATENTEN CONTRA LA SOLIDEZ O SEGURIDAD DEL CONJUNTO:

1.a) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, que realice construcciones o excavaciones, o altere la estructura del CONJUNTO, modificando o derrumbando losas, vigas, columnas o muros portantes, todo lo anterior sin los permisos previos y correspondientes, establecidos en este reglamento, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

1.b) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien almacene sustancias inflamables, explosivas, húmedas o corrosivas dentro de su unidad privada, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

1.c) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien obstruya las zonas de circulación, con cajas, basuras y otros objetos, de manera que se dificulte el uso, en el evento de una evacuación, así como el posible acceso a los extintores de incendio, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

1.d) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien instale o utilice máquinas o aparatos que produzcan vibraciones que puedan causar daños al CONJUNTO, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

1.e) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien acceda o permanezca en las zonas de acceso restringido indicadas en el reglamento interno, sin autorización previa y escrita de la administración, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

2) CONDUCTAS QUE ATENTEN CONTRA LA TRANQUILIDAD DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS U OCUPANTES:

2.a) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien utilice las zonas comunes como lugares de reunión o juego, diferentes a las destinadas para tal fin, o quien utilice las zonas comunes como depósito de objetos, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

2.b) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien produzca ruidos excesivos o estridentes (agudos) o conecte aparatos a alto volumen que incomoden a los demás habitantes del CONJUNTO, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

2.c) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien a su vez sea propietario, poseedor o tenedor de animales domésticos, que produzcan niveles de ruido que, aunque no superen los niveles de tolerancia, sean constantes y molestos para los demás habitantes del CONJUNTO, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

2.d) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien consuma bebidas embriagantes en las zonas comunes del CONJUNTO, a excepción de las que se ofrezcan en eventos sociales a realizarse en la zona destinada para tal fin, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

2.e) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien utilice pólvora o fuegos artificiales en las zonas comunes dentro del Conjunto, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

2) CONDUCTAS QUE AFECTEN LA SALUD PÚBLICA:

1.a) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien contamine el ambiente del CONJUNTO superando los niveles de inmisión tolerables, con fenómenos, sustancias o elementos en estado sólido, líquido o gaseoso que causen efectos adversos a la salud pública, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Los niveles de inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas o de policía.

1.b) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien acumule basuras o sustancias antihigiénicas en los bienes privados o en las zonas comunes del CONJUNTO, diferentes a las demarcadas para ello, o no observe la normatividad pertinente para el manejo de basuras establecida en el reglamento

interno de convivencia, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

1.c) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien a su vez sea propietario, poseedor o tenedor de animales domésticos y quien permita o no evite que estos generen niveles de ruido que superen los niveles tolerables determinados por las autoridades de salud, o permita que sus animales domésticos realicen sus necesidades fisiológicas en zonas comunes del CONJUNTO sin que acuda a limpiar y/o recoger los excrementos de inmediato, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 2º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor a la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

1.d) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien a su vez sea propietario, poseedor o tenedor de perros domésticos y quien los conduzca por las zonas comunes sin la protección debida, como collar y correa, de acuerdo a las especificaciones contenidas en el reglamento interno, o que tratándose de un perro potencialmente peligroso o de manejo especial lo mantenga o conduzca sin las medidas indicadas en el reglamento o manual de convivencia, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 2º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor a la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre una (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor;

2) CONDUCTAS QUE VIOLEN LAS NORMAS PARA EL USO DE PARQUEADEROS Y ZONAS DE CIRCULACION VEHICULAR:

El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien no cumpla o viole alguna de las normas establecidas en el presente estatuto o en el reglamento interno de convivencia para el uso de parqueaderos y zonas de circulación vehicular del CONJUNTO, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 2º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor a la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre media (1/2) y una (1) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3) CONDUCTAS QUE VIOLEN LAS NORMAS PARA LA PRESENTACION Y/O MODIFICACION DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:

3.a) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien altere las fachadas o fisonomía del CONJUNTO, al realizar cualquier reforma en su unidad privada, sin los permisos y autorizaciones legales correspondientes establecidos en este reglamento, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3.b) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien altere cualquiera de las fachadas o fisonomía del CONJUNTO pintando o polarizando los vidrios de las ventanas desde el interior de su unidad privada, colocando antenas

en cualquiera de ellas o equipos de aire acondicionado, sin la autorización correspondiente, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

4) CONDUCTAS QUE VIOLEN LAS NORMAS PARA EL USO DE LAS ZONAS DE RECREACIÓN DEL CONJUNTO:

4.a) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien viole o no observe las normas y prohibiciones expresas dictadas para el uso y disfrute de las zonas de recreación establecidas en este reglamento o en el manual de convivencia, cuya conducta no haya sido determinada de manera específica en este artículo, incurrirá por primera vez en la sanción consagrada en el Numeral 1) del Artículo 2º, por el término de quince (15) días; en caso de reincidencia será acreedor de la sanción consagrada en el Numeral 3) del Artículo 2º, representada en la restricción al uso y goce de las zonas de recreación del CONJUNTO, en su calidad de bienes de uso común no esenciales, por el término de dos (2) meses.

4.b) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien no se encuentre al día en el pago de las expensas, ordinarias o extraordinarias, o quien no haya cancelado una multa, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 3) del Artículo 2º, representada en la restricción al uso y goce de las zonas de recreación del CONJUNTO, en su calidad de bienes de uso común no esencial, por todo el tiempo que se mantenga en mora.

5) CONDUCTAS QUE CONTRAVENGAN LA NATURALEZA O DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:

5.a) El propietario, tenedor y/o usuario de bienes privados, quien destine o conceda el uso de los bienes privados, para usos distintos a los autorizados en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO, incurrirá en la sanción consagrada en el Numeral 2) del Artículo 2º, representada en una multa que oscile entre uno (1) y dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

PARAGRAFO: Cuando ocurran eventos que revistan peligro inminente o que superen los niveles tolerables para la convivencia, el administrador podrá acudir a las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía y/o a las demás autoridades competentes, para que conminen al propietario, tenedor y/o usuario del bien privado a que cese su indebido comportamiento, no siendo impedimento que posteriormente se puedan iniciar las acciones que permitan las sanciones y/o multas internas consagradas en este título y/o las acciones jurisdiccionales a que haya lugar.

ARTÍCULO 5º EJECUCIÓN 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. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º, artículo 18, de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTICULO 6° EXIGIBILIDAD DE LAS SANCIONES: Las sanciones y multas impuestas por el consejo de administración, obligan a los infractores. Es obligación de los propietarios, arrendatarios y/o usuarios a cualquier título de bienes privados, quienes fueren sancionados, recibir y firmar la copia del acta en la cual se decreta la sanción; en caso de renuencia se recurrirá a dos (2) testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa.

Una vez notificada la sanción al infractor, tiene efecto inmediato. Si la sanción es pecuniaria (multa) deberá ser cancelada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al de la notificación de la resolución; vencido este plazo se aplicarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley. Las multas tendrán mérito ejecutivo y serán exigibles judicial y ejecutivamente

CAPITULO 3.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.

ARTICULO 7° PROCEDIMIENTO VERBAL SUMARIO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del CONJUNTO, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001, del presente reglamento de propiedad horizontal o del reglamento interno de convivencia, su trámite será el proceso verbal sumario previsto en el Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen, siempre y cuando no se haya optado por los mecanismos alternos para la solución de conflictos o estos no se hayan solucionado totalmente.

ARTICULO 8° PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos instaurados por el representante legal de la copropiedad, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrá exigirse por el juez competente, que se anexe a la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación, que será el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por la entidad que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos alternos para la solución de conflictos

CAPITULO VI PROCEDIMIENTOS EN CASO DE EMERGENCIA

En el presente Manual de Convivencia se incluirán las principales recomendaciones para actuar en caso de una emergencia dentro del Condominio, advirtiendo que es conveniente generar, documentar y divulgar un Plan de Emergencia formal, que corresponda a un conjunto de estrategias anticipadas, elaboradas gracias a un trabajo colectivo, que permita a todos los residentes reducir la posibilidad de ser

afectados si ésta sucede.

Recordemos que, de acuerdo con su origen, las emergencias se clasifican en tres grupos o categorías:

Origen Natural

- ☐ Terremotos (movimientos sísmicos)
- ☐ Tempestad, inundación y/o vientos anormales

Origen Humano

- ☐ Artefacto explosivo
- ☐ Asaltos

Origen Técnico

- ☐ Incendio
- ☐ Fugas de gas
- ☐ Fallas estructurales
- ☐ Fugas de agua

PROCEDIMIENTO EN CASO DE SISMO O TEMBLOR

- ☐ Mantenga la calma y trasmítasela a sus familiares, amigos y vecinos
- ☐ Ayude a los menores, ancianos y personas con discapacidad a llevarlos a un lugar seguro
- ☐ No abandone el Condominio, y ubíquese en lugares de mayor seguridad como: debajo de mesas o muebles, debajo de dinteles de puertas y al lado de pilares estructurales
- ☐ Si fuera necesario evacuar se avisará oportunamente
- ☐ Aléjese de ventanas y elementos colgantes
- ☐ Aléjese de lugares donde existan objetos en altura que pudieran caer
- ☐ Apague equipos eléctricos y artefactos a gas. Aléjese de cables cortados ya que pueden estar energizados.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE INUNDACIÓN

- ☐ Corte el suministro eléctrico de su casa
- ☐ Corte el suministro de agua potable, en el sector en que se registra la inundación
- ☐ Ubique en partes altas los objetos e insumos que pudiesen ser afectados por el contacto con el agua
- ☐ En caso de presentarse derrumbes y que haya personas lesionadas, pida la presencia de personas que puedan prestar primeros auxilios para luego ser trasladados para su atención médica.

EN CASO DE AVISO DE AMENAZA DE BOMBA O ARTEFACTO EXPLOSIVO

Generalmente las acciones terroristas son comunicadas a través de llamadas telefónicas en que se avisa que ha sido colocada una bomba. Los guardas del Condominio deberán tener especial cuidado al recibir paquetes que sean sospechosos o que inspiren desconfianza ya que éstos podrían contener una bomba o cualquier aparato explosivo.

En caso de que se reciba alguna llamada externa acerca de la supuesta instalación de una bomba o aparato explosivo, se deberá comunicar de inmediato al Administrador, quien a su vez informará a las autoridades competentes quienes verificarán la existencia real de explosivos.

En caso de una explosión, se recomienda seguir las siguientes instrucciones:

- ☐ Verificar la existencia de lesionados
- ☐ De existir algún lesionado, recurrir a los servicios médicos más cercanos
- ☐ Verificar daños estructurales en los sistemas sanitarios y las instalaciones eléctricas

PROCEDIMIENTO EN CASO DE ASALTO

- ☐ Conserve la calma y permanezca atento ante situaciones que podría usar en su favor, como comunicarse vía telefónica, o dar a conocer a los vecinos la anomalía mediante señas o guiños
- ☐ No trate de luchar ni de resistirse físicamente ya que a pesar de la apariencia razonable que superficialmente puedan mostrar los asaltantes, no se debe esperar de éstos un comportamiento normal, ya que sus reacciones pueden ser muy violentas
- ☐ Cumpla con las instrucciones que le den, de la mejor forma posible
- ☐ Registre mentalmente las características de los asaltantes: contextura, altura, edad, pelo, ojos, características de la voz, nombres, pseudónimos.
- ☐ No los provoque; pueden ser emocionalmente inestables y reaccionar en forma irracional.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCENDIOS O EXPLOSIONES

- ☐ Conserve la calma y, si el incendio es incipiente, utilice los equipos extintores para ayudar a controlar la emergencia
- ☐ Si desconoce la forma de accionar un extintor, notifique inmediatamente a la portería
- ☐ Apague equipos eléctricos
- ☐ Cierre puertas, ventanas y/o cualquier acceso de corrientes de aire
- ☐ Si el lugar está lleno de humo, salga agachado (gateando) cubriéndose la nariz.
- ☐ Si su ropa se incendia, no corra, arrójese al suelo y dé vueltas sobre su cuerpo (auto – apagado). Si ve alguien con sus ropas encendidas, arrójele una cobija, manta o tela sobre el cuerpo
- ☐ Procure calmar a los que están nerviosos
- ☐ A través de los guardas de seguridad del Condominio, comuníquense con Bomberos Voluntarios de los municipios cercanos: Jamundí y Santiago de Cali.
- ☐ El Guarda evitará la entrada al Condominio de toda persona o vehículo distintos al del personal y equipo del Cuerpo de Bomberos y/o ambulancias.

FUGAS DE GAS

- ☐ No encienda ni apague ningún bombillo o equipo eléctrico pues la chispa del interruptor o rotor del motor podría encender los gases acumulados
- ☐ Ventile inmediatamente el lugar, abriendo puertas y ventanas
- ☐ Corte el suministro de gas si es necesario
- ☐ Nunca busque fugas utilizando encendedores o fósforos
- ☐ Llame a Bomberos Voluntarios indicando la emergencia

TELEFONOS DE EMERGENCIA

SEGURIDAD

Policía Nacional	123
Gaula (secuestro y extorsión)	165
Gaula Ejército Nacional	147

EMERGENCIAS

Bomberos Jamundí	5166958
Bomberos Cali	119
Defensa Civil	144

- La línea **123** centraliza todas las emergencias, articulando Policía, Bomberos, Ambulancias, etc..

CAPITULO VII REGLAMENTACION

El presente Manual de Convivencia está soportado en la siguiente normatividad vigente:

- Régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de Agosto de 2001
- Reglamento de propiedad horizontal Conjunto No. 4 Almendros del Castillo. Bajo Escritura Pública # 2971 del 27 de octubre de 2017
- Circular de Representante Legal - Administrador Conjunto No. 4 Almendros del Castillo,
- Reglamento sobre tenencia de perros, Ley 746 de Julio 19 de 2002 y Decreto 1068 de la Alcaldía Municipal y Ley 2054 de 2020
- Código Nacional de Policía y Convivencia expedido por medio de la Ley 1801 de 2016
- Norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, Resolución 627 de abril de 2006

Revisión realizada por:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| • Sandra Patricia Castillo | Casa 23 |
| • Carlos Alberto Vargas | Apto 701 TB |
| • Oscar García | Apto 1004 TB |
| • Patricia Gómez | Apto 901 TB |

