

**Manual de Convivencia y Normas de Administración
Conjunto Residencial Las Acacias**



**Zipaquirá, Cundinamarca
2021**

Manual de Convivencia y Normas de Administración

Conjunto Residencial Las Acacias

Tabla de contenido

<u>Presentación</u>	4
<u>Introducción</u>	5
<u>Capítulo I. Generalidades</u>	6
<u>Capítulo II. De los Derechos, Deberes y Prohibiciones de los Copropietarios, Sanciones y Mecanismos de Defensa</u>	9
Derechos y Deberes.....	9
De las Prohibiciones.....	13
<u>Capítulo III. De los Bienes de Dominio Particular, Tenencia y Cuidado de Mascotas</u>	18
Parqueaderos de Uso Exclusivo y de Visitantes	22
Normas para el Uso de los Parqueaderos	24
Deberes	25
Manejo y Disposición de los Desechos Domésticos y de Construcción ..	26
Reuniones Sociales en Las Unidades Privadas	29
Normas Relativas a las Mudanzas o Trasteos	29
Normas de las Áreas Comunes de Uso Exclusivo de Unidades Privadas.	30
De los Bienes de Uso Común.	31
Sedes Sociales	32
Zona de Recreación Infantil	35
Normas Generales de los Campos Deportivos	36
Normas de Comportamiento	42
Normas para los Servicios de Domiciliarios	43
Servicio de Transporte y Ambulancias	43
Procedimiento para la Instalación de Señal de Televisión en Unidades Privadas	44
Personal Empleado al Servicio de Residentes	45
Locales Comerciales	47
<u>Capítulo IV. Tratamiento de Conflictos. Comité de Convivencia.</u>	54
De los Actos Objeto de Sanción	62

Sanciones no Pecuniarias	66
Proceso Sancionatorio	67
Impugnación de las Sanciones	70
Referencias bibliográficas	72

Presentación

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001, este Manual de convivencia tiene por objeto establecer normas para garantizar la armonía, seguridad y cordialidad en la comunidad; para tal fin, contiene las obligaciones que cada persona, en su condición de usuaria, propietaria y arrendataria o tenedora, a cualquier título de un inmueble privado, está obligada a cumplir y hacer cumplir, como también se evidencian las obligaciones del administrador, de los vigilantes, personal de servicios generales y demás personas que lo usan, transitan o trabajan en el conjunto residencial.

Cada propietario tiene sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo y, también, tiene derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios, igualmente, tiene derecho a vivir en ambiente amable, limpio, saludable y estético.

Zipaquirá, Cundinamarca. Noviembre de 2021.

Introducción

El **Conjunto Residencial Las Acacias** es un condominio regido por la Ley 675 de 2001, se ubica en la calle 6 No 6-10 sector Barandillas del municipio de Zipaquirá y está conformado por 408 casas y 11 locales.

Con el fin de buscar y garantizar una sana convivencia de la comunidad, se incorpora este reglamento de convivencia a las normas de propiedad horizontal, estableciendo un marco jurídico y legal que propenda por el respeto de los derechos fundamentales y el debido proceso a todas y cada una de las personas propietarias y residentes de la copropiedad.

Capítulo I. Generalidades

Artículo 1. Objetivo general del Manual de convivencia. El presente Manual de convivencia es un estatuto complementario al Reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No.0007 del 9 de mayo de 2008, protocolizada en la Notaría Primera del círculo de Zipaquirá; en donde se incluyen normas y procedimientos adicionales para minimizar los conflictos al interior de la copropiedad, asimismo establece las conductas consideradas como infracciones y normas para el uso de áreas y bienes comunes, con el objeto de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del conjunto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Manual de convivencia deben ser cumplidas estrictamente por todos los propietarios, residentes, empleados de los residentes, empleados de la copropiedad, visitantes, usuarios y todas aquellas personas que, a cualquier título, utilicen las instalaciones del conjunto so pena de ser sancionadas de conformidad con lo establecido en las normas que se presentan más adelante.

Artículo 3. Definiciones. Las expresiones que a continuación se describen tienen el mismo significado en plural y en singular en la aplicación de este Manual de convivencia:

- 1. Sentido de pertenencia:** es demostrar que cada uno de los propietarios o residentes de la comunidad, denominada Conjunto Residencial Las Acacias, demuestra y siente amor por el lugar donde convive y habita, y además participa de manera activa en las reuniones, apoyando a los miembros del Consejo de administración y Administración en la toma de decisiones para beneficio general.

- 2.** Primacía del interés colectivo: corresponde a que en cada actividad o propuesta que se lleve a cabo se logre el beneficio colectivo, respetando tanto los derechos patrimoniales como los fundamentales plasmados en la Constitución colombiana.
- 3.** Respeto: el respeto comienza en el individuo, en el reconocimiento del mismo como entidad única que necesita comprender al otro. Identificar que todos merecen respeto, valorando los intereses y necesidades del otro.
- 4.** Tolerancia: se encuentra en estrecha relación con el respeto, pudiendo así ser capaces de aceptar las diferentes opiniones en torno a un mismo tema, aceptando y respetando las diferencias étnicas, sociales, culturales, religiosas, entre otras, teniendo siempre en cuenta que no atente contra la integridad y los derechos de las personas, animales y medio ambiente.
- 5.** Conciliación: es el mecanismo por medio del cual se busca solucionar los diferentes conflictos, de manera directa y civilizada, entre los copropietarios o residentes con el área administrativa, entre los vecinos o entre cualquier persona u órgano que forme parte del conjunto.
- 6.** Igualdad: es el estado ideal para la copropiedad, donde los derechos y obligaciones son iguales para todos los residentes, donde no se hará exclusión de ninguna persona por su condición económica, política, religiosa, cultural o racial, etc.
- 7.** Solidaridad: se busca que entre todos los habitantes se apoyen

mutuamente, por lo que se debe procurar brindar ayuda de manera prioritaria a todas las personas, pero, especialmente, a los adultos mayores, a los niños, niñas y a aquellas personas en estado de discapacidad.

- 8.** Educación: los órganos administrativos velarán por adelantar campañas dirigidas a la comunidad y tendientes a preservar en buen estado los bienes comunes y privados del conjunto, lo mismo que el manejo y soluciones a posibles conflictos de los residentes, salvaguardando siempre el debido proceso.
- 9.** Copropiedad: se refiere a la propiedad de todos los residentes, en este caso, el Conjunto Residencial Las Acacias, en sus zonas comunes.

Artículo 4. Cumplimiento. Si se llegare a considerar que los procedimientos y decisiones que se tomen por parte de quienes están facultados para hacer cumplir este reglamento interno no se ajustan a la ley, al Reglamento de propiedad horizontal o a este Manual, dicha inconformidad se puede presentar ante el Comité de convivencia, la Administración, el Consejo de administración y, como última instancia, ante la Asamblea general de copropietarios, lo anterior relacionado con asuntos estrictamente administrativos.

Si alguna norma de este reglamento de convivencia entra en conflicto con la ley prevalecerá la ley, si en cualquier evento se presentan situaciones no reguladas por la ley o por el reglamento de convivencia, o esta es ambigua, se aplicarán los principios y valores orientados de este Manual o Reglamento de propiedad horizontal previamente señaladas.

Capítulo II. De los Derechos, Deberes y Prohibiciones de los Copropietarios, Sanciones y Mecanismos de Defensa

Artículo 5. Principio general. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse, en general, de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o visitantes del conjunto, o que pusiere en peligro la salubridad, seguridad o solidez de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación.

Derechos y Deberes

Artículo 6. Todos los copropietarios residentes, tenedores o habitantes del Conjunto Residencial Las Acacias tienen derecho:

- 1.** Al uso y goce de los bienes comunes del conjunto, los cuales, al ser compartidos con el resto de los copropietarios, deben ser usados de manera correcta y respetuosa, de acuerdo con el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios, residentes o tenedores.
- 2.** A asistir y participar de las asambleas ordinarias y extraordinarias de propietarios, personalmente o representado por un delegado apoderado y a votar en ellas.
- 3.** A ser informado de las determinaciones adoptadas por los órganos de Administración, así mismo, tiene derecho a elegir y ser elegido en cualquier cargo de representación de la comunidad, esto último,

siempre y cuando sea propietario y se encuentre al día con el pago de las expensas comunes.

- 4.** A usar y disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando estas no presenten actos de mala conducta que perturben la tranquilidad de los habitantes de la copropiedad y pongan en peligro la seguridad, salubridad, solidez o seguridad de la edificación o de la copropiedad.
- 5.** A ser compensado por los daños o perjuicios que le haya podido ocasionar una obra realizada en una zona común o privada, de la misma manera se hará responsable por los daños que cause él, sus familiares o invitados a los bienes comunes, o bienes privados de la copropiedad, previa notificación por escrito al Comité de convivencia y la Administración.
- 6.** A solicitar paz y salvos, actas, información financiera, contable o cualquier documento de interés general de la comunidad y los órganos de administración los deberán entregar en un tiempo prudencial no mayor a quince (15) días.
- 7.** A gozar de los descuentos que fije el Consejo administrativo, junto con la Administración, sobre el valor de las cuotas ordinarias de administración al momento de realizar el pago, siempre y cuando este se haga en forma oportuna o anticipada dentro de los 10 primeros días del mes; si el día 10 es festivo o feriado se extenderá al día hábil siguiente para beneficiar al copropietario de este descuento que, se reitera, debe estar a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad para ser beneficiario.

Artículo 7. Todos los propietarios, residentes o tenedores de un bien inmueble del Conjunto Residencial Las Acacias tienen el deber de:

- 1.** Destinar las unidades privadas de la copropiedad única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para establecimiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios, y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de propiedad horizontal, los planos y la licencia de construcción.
- 2.** Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes y responder por los daños y perjuicios causados; si se trata de menores de edad se entenderá que habrá una responsabilidad de naturaleza solidaria entre el menor causante del daño y sus respectivos padres o representantes legales.
- 3.** Contribuir a pagar las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los términos que establece la ley y las decisiones de la Asamblea general. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar edificado su lote, ocupada o vendida la unidad de dominio privado.
- 4.** Suministrar toda la información necesaria para el registro de propietarios y notificar, por escrito, al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular dentro del Conjunto Residencial Las Acacias, entregando al administrador fotocopia del certificado de libertad una vez se

encuentre registrada la compraventa y datos de los vehículos de propiedad del residente; la Administración deberá conservar y garantizar el registro.

Parágrafo: el administrador informará al Comité de convivencia la presencia del nuevo propietario con el fin de darle una bienvenida y socializar el reglamento de convivencia.

5. Abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás ocupantes o vecinos del sector del conjunto, o ponga en peligro la salubridad, solidez o seguridad del conjunto.
6. Las clases o prácticas deportivas o culturales deberán ser coordinadas por la Administración y Consejo de administración del Conjunto Residencial Las Acacias.
7. Clasificar las basuras, empacarlas en el color de bolsa correspondiente, así: (negra: inservibles, blanca: reciclaje y verde: orgánicos) y depositarlas en los shut de basuras establecidos para tal fin o las disposiciones de carácter oficial, o las que adopte el conjunto para su óptimo funcionamiento.
8. Garantizar el correcto desplazamiento y transporte de las basuras, por lo anterior, solamente está autorizado a transportar la basura dentro del baúl del carro.
9. Autorizar por escrito, cuando se requiera o solicite se retire cualquier vehículo del conjunto por terceras personas, dicha autorización debe radicarse por el propietario del vehículo en la Administración. Sin la autorización no se permitirá el retiro del vehículo del Conjunto Residencial Las Acacias.

10. Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada cuyos daños puedan perjudicar los bienes comunes del Conjunto Residencial Las Acacias.

11. Verificar y constatar que cuando se contrate personal que realice trabajos de alto riesgo, incluyendo construcción, trabajos de altura, eléctricos, etc., este cuente con capacitación y certificaciones de ley.

De las Prohibiciones

Artículo 8. Además de las contempladas en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de propiedad horizontal y el nuevo Código de Policía, los copropietarios y residentes deben tener en cuenta las siguientes prohibiciones específicas que se indican a continuación. Por lo anterior, no se podrá:

- 1.** Obstruir de cualquier forma la instalación de servicios y demás elementos que sirvan para la movilidad y, en general, dificultar el acceso o paso por ellos.
- 2.** Introducir al conjunto o unidad privada explosivos, inflamables, corrosivos, gasolina, petróleo o sustancias similares; ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la misma.
- 3.** Colgar prendas de vestir, de cama, alfombras, letreros, avisos, carteles, publicidad política y otros elementos similares en las paredes, puertas, ventanas y balcones externos de las unidades habitacionales.

4. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios. En este sentido, no está permitido instalar máquinas y aparatos que produzcan ruidos excesivos, vibraciones o sonidos estridentes.
5. Prolongar la utilización de la zona privada sobre las áreas comunes con marquesinas, carpas, exhibidores, rejas, asientos, mostradores o similares sin autorización de la Administración.
6. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común a otros bienes de propiedad privada, o a las vías públicas.
7. Utilizar las canecas de las zonas comunes y de las sedes sociales para arrojar las basuras de las unidades privadas, estas deben ser depositadas directamente en el shut.
Parágrafo: queda prohibido que los menores de 10 años sean enviados a llevar las basuras de las unidades privadas al shut.
8. Transportar la basura hacia el shut en los techos, capós y encima de las tapas de los baúles de los vehículos.
9. Llevar las basuras al shut después de las 10:00 p. m. y antes de las 6:00 a. m.
10. Enseñar a conducir o hacer prácticas de conducción en las vías vehiculares del conjunto.
11. Transitar o subir por las zonas verdes del conjunto en cualquier medio de transporte (vehículo, bicicleta, cuatrimoto, coches de bebés, patinetas, carros eléctricos para infantes, etc.).

- 12.** Hablar por celular o usar cualquier dispositivo mientras se conduce dentro del conjunto.
- 13.** Dar uso distinto al estacionamiento de vehículos en los parqueaderos de uso exclusivo.
- 14.** Lavar vehículos utilizando mangueras o cualquier elemento que genere desperdicio de agua.
- 15.** Perder la compostura y moderación en las reuniones sociales que se realicen en las unidades privadas y que se eleve el volumen de los aparatos de sonido, contraviniendo las normas del nuevo Código de Policía, del Reglamento de propiedad horizontal o de este Manual de convivencia.
- 16.** Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- 17.** Conceder el uso de la unidad privada para actividades y fines distintos de los que se autoriza en el Reglamento de propiedad horizontal y las normas vigentes.
- 18.** Realizar obras que impliquen modificaciones internas o externas que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la unidad privada, o que impliquen ruidos o no tengan aislamiento acústico adecuado.
- 19.** Arrojar telas, materiales sólidos o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sanitarios, tuberías de desagüe, tanto de

aguas negras como blancas, alcantarillas y demás zonas comunes del conjunto.

20. Responder por todo perjuicio en el evento en que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor deberá pagar por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

21. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales del conjunto, o de incomodar a los vecinos, o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, o la utilización de aparatos como antenas y otros dispositivos.

22. Instalar puertas, portones, broches, cercas de seguridad, cercas en malla plástica o metálica y, en general, cualquier tipo de obstáculo o barrera que imposibilite el acceso a las zonas comunes. Está igualmente prohibido instalar cualquier tipo de barandas metálicas y/o rejas de seguridad en cualquiera de las ventanas de la unidad de vivienda privada.

Parágrafo: las cercas vivas solo serán permitidas para las unidades habitacionales tipo 4, manzanas M y N a una altura máxima de un metro y sesenta centímetros (1.60 m).

23. Construir o elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones, así como adelantar obras que perjudiquen la estabilidad de la construcción, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho privado de los demás propietarios, residentes o tenedores.

24. Cambiar el color original de las fachadas de la unidad de

vivienda privada, pintar o modificar los bienes comunes del sector. Dichas obras deben conservar la uniformidad y la estética del conjunto contemplada en el Reglamento de propiedad horizontal, capítulo VI.

Parágrafo: aquellas obras civiles complementarias como lo son: terrazas, pérgolas y parqueaderos, deberán ceñirse a las especificaciones establecidas en el proyecto urbanístico como en las respectivas licencias de construcción que hubieren sido aprobadas. En cualquiera de los casos mencionados, la obra civil aludida deberá contar con la licencia de construcción expedida por las autoridades competentes.

- 25.** Ingresar con mascotas a las zonas sociales como salones sociales, capilla, entre otras.
- 26.** Realizar ventas ambulantes ni puerta a puerta, está prohibida la publicidad, propaganda o cualquier tipo de comercialización a viva voz dentro del conjunto sin autorización previa de la Administración.
- 27.** Jugar con balones, pelotas u otros elementos en zonas que no están dispuestos para ese fin; ya que ponen en peligro la integridad de los residentes y sus pertenencias.
- 28.** Ingresar, usar, manipular y quemar pólvora en las reuniones sociales privadas, ya sea en las zonas de uso común o zonas de uso exclusivo.

Artículo 9. Ingreso y salida de residentes del conjunto. El conjunto cuenta con tres (3) porterías de acceso: una principal, ubicada sobre la

calle 6 # 6-10; la segunda, ubicada sobre el barrio Barandillas; y la tercera, está situada en la carrera 4 # 6-14 S vía San Miguel. Todos los copropietarios y demás personal que ingresen al conjunto deben cumplir con las disposiciones de acceso en estos puntos de ingreso y salida:

- 1.** Para ingresar y salir del conjunto, por puerta peatonal, debe identificarse con el guarda de seguridad.
- 2.** Solo se permite el ingreso y salida de niños menores de 10 años con sus padres o adultos autorizados.

Artículo 10. Ingreso y salida de empleados y visitantes del conjunto. Sin excepción, empleados y visitantes serán autorizados por los residentes y están bajo su responsabilidad, el vigilante debe anunciar al residente la llegada de estas personas quienes, para ingresar al conjunto, deben acogerse a los protocolos de seguridad vigentes. Todo empleado doméstico, sin excepción, que pretenda sacar elementos como bolsos, maletas, bolsas, etc., será objeto de requisa por el guarda de seguridad. Lo anterior con el fin de validar con el residente si está autorizado para retirar el contenido del elemento revisado.

Capítulo III. De los Bienes de Dominio Particular, Tenencia y Cuidado de Mascotas

Artículo 11. Para la tenencia de animales domésticos (mascotas) o de compañía, dentro de la copropiedad, los residentes, visitantes y otros particulares deben conocer y cumplir los siguientes requisitos y normas legales:

1. Las normas establecidas en el nuevo Código Nacional de Policía.
2. Las disposiciones administrativas y reglamentación municipal.
3. Solamente está permitida la tenencia de mascotas de uso doméstico, en ningún caso se permitirán animales de alta peligrosidad, salvajes o silvestres dentro del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 12. Manejo de animales como gatos. Estos deberán tener un manejo similar en cuanto a las restricciones de andar sueltos como los caninos, el dueño es el responsable de no dejarlos sueltos, de lo contrario, tendrán las mismas sanciones contempladas en este Manual por dejarlos libres en las zonas comunes, así mismo, el responsable deberá recoger los excrementos y responder por los daños que puedan ocasionar a los bienes comunes o privados y a las personas dentro del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 13. Todo residente, actual y futuro a cualquier título, que tenga mascota, tiene la obligación de registrarla en la oficina de Administración; el respectivo registro debe contener datos mínimos como: nombre del ejemplar canino o felino, identificación y lugar de ubicación de su propietario, raza y una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar, que hagan posible su identificación y el lugar habitual de residencia del animal.

Igualmente, se debe anexar fotocopia del certificado de vacunas y la respectiva póliza exigida por el nuevo Código de Policía. (Razas peligrosas).

Parágrafo: esto no impide a la Administración solicitar, en cualquier momento, a dicho propietario acreditar fehacientemente tal circunstancia.

Artículo 14. Toda mascota debe ser guiada en las zonas comunes por una persona mayor de 12 años, portando la chapilla de identificación que contenga los datos de la casa y teléfono del propietario.

Artículo 15. Los residentes propietarios de mascotas deben asegurarse de que estas no perturben la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes del conjunto.

Los propietarios de las mascotas se comprometen a educarla, lo cual significa un manejo y control que evite los ladridos, ataques, molestias y problemas de seguridad para los residentes del conjunto, tal como lo prescribe el nuevo Código Nacional de Policía.

Artículo 16. La tenencia de mascotas en las viviendas requiere que sus dueños garanticen el aspecto higiénico, sanitario, de alimentos y custodia, que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas, en general, o para el propio animal.

Artículo 17. Es prohibido llevar las mascotas por las zonas comunes sin bozal (raza peligrosa), traílla o demás implementos establecidos por las normas.

Artículo 18. La mascota que se encuentre sola, deambulando fuera de las unidades privadas, será reportada al Comité de convivencia y será causal de sanción al propietario, residente o tenedor de la unidad de vivienda. La reincidencia en este comportamiento acarreará sanciones cada vez más onerosas.

Artículo 19. Es responsabilidad exclusiva del propietario, o tenedor de la mascota, recoger inmediatamente los excrementos del animal.

Artículo 20. Las zonas comunes del conjunto no pueden ser utilizadas, bajo ningún pretexto o circunstancia, como áreas de limpieza para los animales domésticos. Por lo anterior, está totalmente prohibido bañarlos, cepillarlos o proporcionarles cualquier tipo de cuidado de esa naturaleza dentro de las mismas.

Parágrafo: está prohibido dejar o depositar, en zonas aledañas a las casas de habitación, residuos alimenticios o de cualquier otra índole para las mascotas.

Artículo 21. Toda mascota debe contar con un refugio debidamente acondicionado para el efecto, al interior o dentro del área privada construida de cada unidad de vivienda. No se permite el uso de las áreas o zonas comunes de uso privado para el establecimiento de casas y/o refugios de mascotas.

Artículo 22. Por razones de salubridad y evitar enfermedades zoonóticas, queda prohibido dejar las deposiciones de los ejemplares caninos en las zonas comunes del conjunto.

Artículo 23. De conformidad con lo dispuesto en el nuevo Código de Policía, todo propietario de mascota deberá mantener al día el certificado de vacunación antirrábica vigente y las restantes que exijan las normas mínimas de salubridad, desparasitar el animal al menos cada cuatro (4) meses y aplicar las vacunas de parvovirus, triple moquillo, hepatitis y leptospira, influenza y rabia; en estos certificados de vacunas constarán las características del animal y el nombre del propietario. El tenedor de mascota deberá hacerlo vacunar anualmente.

Artículo 24. Serán multados los propietarios de mascotas por infringir las normas antes señaladas, de conformidad con lo previsto en el presente

Manual.

Parqueaderos de Uso Exclusivo y de Visitantes

Artículo 25. La Administración del conjunto no se hace responsable por daños ocasionados a vehículos, que sean provenientes de fuerza mayor o caso fortuito, por incendio, asonada, revuelta civil o armada, actos terroristas, motines, hurto y hurto calificado, o de cualquier otro hecho que suceda sin culpa o responsabilidad directa de la Administración por acción u omisión. Por daños mecánicos o eléctricos del vehículo, o por daños causados por otros vehículos al interior del área de parqueaderos, tanto privado como de visitantes. También se debe tener en cuenta que:

- 1.** La altura máxima permitida de los vehículos para ingresar al conjunto por la puerta 1 es de: 1.80 m y por las puertas 2 y 3 es de: 2.20 m.
- 2.** Las áreas de estacionamiento, tanto privadas como de uso de visitantes, están destinadas únicamente para la ubicación de vehículos de uso particular y motos.
- 3.** Es prohibido hacer reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo, excepto las reparaciones absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevar la reparación definitiva a otro sitio.
- 4.** Queda expresamente prohibido estacionar vehículos con capacidad de carga superior a 3 toneladas.
- 5.** Es prohibido estacionar vehículos fuera de las líneas que demarcan el respectivo espacio del parqueadero.

6. El uso gratuito del estacionamiento para visitantes se permitirá máximo hasta las 8:00 p. m., pasada esta hora se deberá cancelar a la Administración la suma de dos mil pesos (\$2.000) M/cte., por hora.

Parágrafo: no debe haber vehículos de los residentes estacionados en los espacios para visitantes, estos deben usar sus parqueaderos de uso común privado. En la eventualidad de encontrar vehículos de residentes en esta zona, se procederá al respectivo cobro anteriormente mencionado.

7. El estacionamiento de vehículos frente a la bahía, ubicada en el área adyacente a los locales dentro del Conjunto Residencial Las Acacias, podrá utilizarse para carga y descarga de mercancías o elementos dentro del siguiente horario: de lunes a sábado, de 8:00 a. m. a 4:00 p. m.

8. El uso del parqueadero de visitantes es exclusivamente para el estacionamiento de los vehículos de visitantes.

9. Ningún residente puede hacer uso permanente de estos parqueaderos.

10. Está totalmente prohibido estacionar, en las zonas de parqueo de visitantes, carrocerías, tráiler, cabinas y/o dispositivos vehiculares que utilicen sistemas de tracción independiente. En este caso, también aplicarán las tarifas antes mencionadas.

11. En parqueaderos de visitantes se debe parquear en reverso únicamente, en ningún caso sobre las vías principales, andenes, ni zonas verdes. Los andenes corresponden exclusivamente al tránsito de peatones.

12. La Administración podrá valerse de las autoridades de tránsito, y/o policía del municipio, para remover cualquier vehículo o dispositivo vehicular que se encuentre infringiendo las normas de circulación y parqueo establecidas en el presente reglamento. El apoyo mencionado se solicitará en aquellos casos en los que, la simple reconvención al infractor y/o la sanción económica a este impuesta, no sean suficientes.

Normas para el Uso de los Parqueaderos

Artículo 26. La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de “hacer” y de “no hacer” para los usuarios de estos, so pena de las sanciones que la Asamblea general de propietarios y/o el Consejo de administración impongan a los infractores por su conducta:

1. Se prohíbe usar los parqueaderos como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
2. Está prohibido estacionar los vehículos de manera temporal y permanente, ya sean residentes o visitantes, sobre las vías vehiculares del conjunto a cualquier hora del día y de la noche.
3. Se prohíbe a los copropietarios de los parqueaderos efectuar cerramientos en los mismos, así se trate de cierres parciales.
4. Se prohíbe dejar materiales de construcción, enseres y elementos similares en las zonas de parqueaderos privados, aun cuando estos elementos pertenezcan a los propietarios de las unidades de

vivienda privadas.

Deberes

Artículo 27. Es deber de los copropietarios reportar todo accidente de tránsito que ocasione daño a un bien mueble o inmueble, así como personas y mascotas heridas que se encuentren dentro de las zonas de circulación o parqueaderos. Con lo anterior, se estará obligado a avisar a las autoridades competentes o tránsito, también debe ser reportado inmediatamente a la Administración o al responsable del turno de vigilancia quién, según las circunstancias, deberá realizar el levantamiento del respectivo informe del siniestro con destino a la Administración del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 28. Es deber de los copropietarios, residentes y visitantes, reportar directamente a la Policía, Fiscalía y autoridad competente, toda agresión física que presente lesión a la integridad de la persona, por parte de otro residente o visitante, así mismo, el vigilante de turno está obligado a realizar el levantamiento del respectivo informe de lo sucedido con destino a la Administración.

Artículo 29. Todos los residentes responsables de vehículos automotores deberán verificar que la alarma de su vehículo esté funcionando correctamente para que no se active innecesariamente y, sobre todo, en horas de la noche. En el evento en que esto suceda, el vigilante deberá avisar inmediatamente al propietario del vehículo automotor, sin tener en cuenta la hora en que esto ocurra. En este caso, el propietario del vehículo automotor estará en la obligación de desactivar, a la mayor brevedad, la alarma.

Artículo 30. Es deber de los padres de los menores de edad y adolescentes que hacen uso de vehículos automotores (motos, cuatrimotos, patinetas eléctricas, etc.), hacer respetar los límites de velocidad y cumplir con todas las normas reglamentadas en la Ley 769 del 6 de agosto de 2002, por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones.

Manejo y Disposición de los Desechos Domésticos y de Construcción

Artículo 31. La copropiedad podrá adoptar, por sí misma o por empresas externas públicas, cualquier sistema de clasificación de basuras que permita la separación de materiales reciclables. Cada residente es responsable de mantener solidariamente aseada la zona de uso común y el shut de basuras.

Artículo 32. Para realizar alguna construcción o remodelación dentro de las unidades privadas (casas), los residentes deben ceñirse a lo estipulado en la licencia de construcción aprobada y el Reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta las siguientes normas:

- 1.** La Administración debe estar informada por medio escrito o vía correo electrónico sobre las obras a realizarse en las casas y duración de las mismas. El residente debe notificar los nombres completos, números de identificación de los contratistas, empleados, oficiales de obra, arquitectos y demás vinculados con la obra, para su ingreso. Los empleados que desarrollen la obra deben cumplir con las normas establecidas en el Sistema de Gestión, Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) y, para ello, el propietario, residente o tenedor de la vivienda, objeto de la construcción o

remodelación, será el responsable frente a todo eventual accidente laboral dentro del conjunto. En ningún momento el conjunto será solidario en estas eventualidades.

- 2.** El propietario debe suministrar un número telefónico o celular en dónde se le pueda ubicar en caso de presentarse una emergencia causada por la obra o los empleados de la misma.
- 3.** La obra, en la medida de lo posible, debe realizarse a puerta cerrada para evitar que el ruido incomode a los demás residentes.
- 4.** Los materiales y escombros deben permanecer siempre dentro de las viviendas, no se permite que los dejen en zonas comunes, ni en las áreas externas de las viviendas. Es responsabilidad del residente, y de la persona encargada de la obra, que los escombros sean evacuados fuera del conjunto, una vez se finalicen los trabajos.
- 5.** Tratándose de escombros y residuos de materiales utilizados en la ejecución de obras civiles, el residente deberá utilizar bolsas de materiales resistentes que eviten su eventual ruptura y el esparcimiento de los residuos en la vía o en los sitios antes mencionados. Será, igualmente, su responsabilidad coordinar con la persona que ejecute la respectiva obra, el pronto acopio de tales materiales y escombros. El sistema de recolección de basuras que sea implementado al interior del conjunto y/o el personal asignado para ese propósito no tendrá responsabilidad alguna en la recolección de este tipo de residuos.
- 6.** Aquellas obras civiles complementarias, como lo son: balcones y/o terrazas y parqueaderos, deberán ceñirse a las especificaciones sugeridas tanto por la constructora como en las respectivas

licencias de construcción que hubieren sido aprobadas. En cualquiera de los casos mencionados, la obra civil aludida deberá contar con la licencia expedida por las autoridades competentes.

- 7.** Todos los residentes tienen la obligación de instruir al personal de servicio a su cargo para el correcto manejo de las basuras.
- 8.** Es prohibido realizar obras que modifiquen la fachada o que comprometan la solidez de la unidad privada propia o las unidades privadas vecinas. Es responsabilidad del residente cualquier daño ocasionado a otra vivienda, a las zonas comunes, o a otro residente durante la ejecución de la obra. El horario en que se podrán ejecutar las labores de construcción y obras, en general, es de lunes a viernes de 8:00 a. m. a 5:00 p. m. y el sábado de 8:00 a. m. a 12 a. m. No se permitirá el ingreso de trabajadores los domingos ni festivos, queda expresamente prohibido el ingreso de los trabajadores después de ese horario.
- 9.** Está prohibido arrojar cualquier tipo de objeto o material a las vías de acceso y circulación, al sendero peatonal y, en general, a las zonas de uso común del conjunto.
- 10.** Está terminantemente prohibido colocar las bolsas de basura, residuos, escombros o cualquier desecho, ya sea orgánico o reciclable, frente a las unidades de vivienda propias, ajenas y lotes.
- 11.** El administrador, los contratistas, los propietarios o usuarios deben poner la mayor diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos y deberes sobre los mismos.

Reuniones Sociales en Las Unidades Privadas

Artículo 33. Las fiestas y/o reuniones que celebren los residentes en las unidades privadas (casas) se deben acoger a las siguientes reglas:

- 1.** Por respeto y consideración hacia los demás residentes, las fiestas deben hacerse en las áreas de uso privado de las viviendas.
- 2.** Está permitido el uso de equipos de sonido y la participación de conjuntos musicales en la parte interna de las viviendas de domingo a jueves, hasta las 10:00 p. m. y los viernes y sábados hasta las 11:00 p. m., siempre y cuando la música no se escuche en las casas vecinas. En consecuencia, queda prohibido el ruido excesivo de equipos de sonido, instrumentos musicales o similares en la unidad privada, esto en concordancia con el nuevo Código de Policía.
- 3.** Las personas ajenas a la copropiedad, e invitadas, deberán ser autorizadas en la portería para su ingreso y control y la responsabilidad de sus actuaciones al interior del conjunto durante su estadía recaerá en el residente o propietario que autorice su ingreso, el cual será verificado por el personal de vigilancia y seguridad.
- 4.** Los gritos, las riñas o actos indecorosos serán causal para la suspensión de la reunión y la información inmediata a las autoridades de policía.

Normas Relativas a las Mudanzas o Trasteos

Artículo 34. Todo trasteo o mudanza de ingreso o salida de bienes muebles se debe comunicar por escrito a la Administración, mínimo con

cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, expresando fecha y hora del mismo, antes de efectuarse deberá tener paz y salvo expedido por la Administración de la copropiedad:

- 1.** La Administración expedirá por escrito la orden respectiva que el interesado presentará al supervisor de vigilancia, con el fin de facilitar la entrada o salida del trasteo, si la casa ha sido alquilada el arrendatario presentará la autorización del propietario o de la inmobiliaria encargada.
- 2.** Las mudanzas o trasteos solamente podrán realizarse de lunes a viernes, de 8:00 a. m. a 4:30 p. m. y sábados de 8:00 a. m. a 12:30 a. m.
- 3.** Están prohibidos los trasteos fuera del horario anterior, si pasado este horario no se ha terminado de realizar el trasteo, los vigilantes tienen autorización expresa de hacer salir el camión del conjunto.
Parágrafo: responsabilidad por daños. La persona que ejecute el trasteo será responsable por los daños que ocasiona a los bienes comunes o privados. Para tal efecto, deberá hacer un depósito previo a la mudanza por la suma equivalente a 3 SMLMV.

Normas de las Áreas Comunes de Uso Exclusivo de Unidades Privadas

Artículo 35. Para realizar un uso apropiado de las zonas comunes de uso exclusivo de las unidades privadas (casas), los residentes deben ceñirse a lo estipulado en el Reglamento de propiedad horizontal, específicamente tener en cuenta las siguientes normas:

1. Las instalaciones de servicios públicos solamente podrán ser intervenidas por los técnicos autorizados de las empresas de servicios y/o la Administración.
2. Por ningún motivo el propietario, tenedor o residente a cualquier título, podrá apropiarse total o parcialmente de las zonas comunes de uso exclusivo y de uso común.
3. La altura máxima para cualquier tipo de plantación es de un metro con sesenta centímetros (1.60 cm).
4. En ninguna circunstancia un residente, así tenga la condición de propietario de una unidad de vivienda privada, podrá adelantar obras de ampliación de su respectiva unidad que supongan apropiarse, o el uso no autorizado de alguna porción de terreno considerado como área común.
5. El incumplimiento de estas medidas acarreará no solamente la imposición inmediata de la correspondiente sanción pecuniaria, sino, igualmente, la adopción de medidas policivas y de reporte ante las autoridades administrativas pertinentes tendientes a restablecer la situación.

De los Bienes de Uso Común

Artículo 36. Es un derecho de los copropietarios, en los términos del Reglamento de propiedad horizontal, servirse de los bienes de uso común siempre que lo hagan según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. El incumplimiento de las normas contenidas en este Manual de convivencia procede a reglamentar, en particular, el uso de las sedes

sociales y bienes de uso común, acarreará sanciones, e incluso, el no préstamo de los mismos (el parque infantil, los campos deportivos, la cancha de squash, el BBQ,) además de la responsabilidad de los copropietarios que hagan uso de dichos bienes de uso común, a saber:

- 1.** Los padres serán responsables por los daños que ocasionan sus hijos en todas las zonas comunes.
- 2.** Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del conjunto.
- 3.** Todos los residentes del conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas sociales, etc.
- 4.** Todos los niños menores de 8 años deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.
- 5.** La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando se ocasionen por el normal uso de estas o su mantenimiento; sin embargo, cuando sean daños ocasionados por los propietarios y residentes del conjunto, estos deberán asumir su correspondiente costo.

Sedes Sociales

Artículo 37. Entiéndase como sede social el salón de té y el salón social, se fija procedimiento bajo las siguientes disposiciones:

- 1.** El uso de los salones será únicamente para reuniones de carácter social y familiar, organizado y ejecutado en presencia del residente del conjunto que lo reserva y se hace responsable del mismo.

- 2.** La autorización de su uso será dada por la Administración previo diligenciamiento del formato dispuesto para tal fin, en el cual se establecen las condiciones de préstamo y depósito de protección a las sedes. Dicho formato contiene número de sillas, mesas, número de invitados y horario previsto para el evento, entre otros.
- 3.** El valor correspondiente al alquiler de los salones debe ser pagado en la misma cuenta bancaria que se paga a la Administración, mínimo cinco (5) días antes del evento. En caso de no generar el evento, no se hará devolución de los dineros del alquiler, puesto que se impidió el usufructo a otro potencial copropietario.
- 4.** El residente que reserva el salón es el responsable del buen uso del mismo para sus reuniones sociales.
- 5.** En caso de daños, en el mobiliario o elementos del salón social, el residente deberá hacerse cargo del arreglo o reposición correspondiente, dicho valor se descontará del depósito, en caso de que el valor del arreglo o reposición supere el valor del depósito, dicha diferencia será cobrada en la factura de administración posterior a la fecha del evento.
- 6.** El uso del salón social no se prestará directamente a un menor de edad o adolescente, dicha solicitud deberán hacerla los padres de estos y los mismos padres deben estar durante la realización del evento.
- 7.** El propietario o arrendatario que reserva el salón es responsable por los actos de sus invitados durante la permanencia de estos en las instalaciones del conjunto.
- 8.** El residente debe facilitar en la portería principal un listado completo

de sus invitados en orden alfabético, con el número de las placas de los vehículos a ingresar.

El horario de alquiler de los salones se extenderá como máximo de domingo a jueves hasta las 10:00 p. m. y los viernes y sábados hasta la 12 a. m. siempre y cuando la música no se escuche en las casas vecinas. En consecuencia, queda prohibido el ruido excesivo de equipos de sonido, de instrumentos musicales y/o similares en los salones sociales, esto en concordancia con el nuevo Código de Policía. En caso de no dar cumplimiento a esta norma, especialmente en cuanto al nivel de ruido y perturbación, el vigilante informará al supervisor y este, a su vez, a la Policía. Por lo anterior, se debe tener en cuenta:

- A.** La decoración a utilizar por los residentes en los eventos sociales no podrá ser empleada si es para fijar en las paredes, techos, puertas o ventanas del salón social o si tiene adhesivos, o si es para instalar con clavos y ganchos, o elementos similares que puedan afectar las instalaciones del salón social.
- B.** La capacidad de ocupación del salón social es de máximo 100 personas y del salón de té es de máximo 20 personas.
- C.** El Conjunto Residencial Las Acacias, en concordancia con la Ley 1335 del 21 de julio de 2009, solamente permitirá zonas para fumadores en sitios abiertos o al aire libre.
- D.** Los niveles de ruido permitidos están sujetos a la normatividad de la autoridad ambiental y al Código de Policía.
- E.** El uso de licor debe ser moderado y está prohibido consumir sustancias alucinógenas.
- F.** Los menores de edad por ningún motivo pueden consumir licor dentro de las instalaciones del conjunto (prohibición

consumo licor a menores de edad Ley 124 de 1994); la policía podrá intervenir en caso de que se presente el incumplimiento de esta ley.

- G.** Los vigilantes tienen la potestad de solicitar a los usuarios del salón el cumplimiento de las normas del reglamento de convivencia y, en caso de presentarse inconvenientes por peleas, escándalos, alto volumen de música, entre otros, deben llamar a las autoridades policiales.
- H.** La utilización de los salones no incluye, de manera alguna, las zonas comunes como parte de las áreas que puedan ser utilizadas en el evento, a excepción del parque infantil, por lo tanto, el residente responsable se asegurará de que los invitados no deambulen por las zonas comunes del conjunto.
- I.** El inapropiado uso de los salones, así como el no pago de las cuotas de las expensas, dará lugar a la pérdida del derecho para utilizarlos.
- J.** El usuario entregará el salón al día siguiente del evento si no ha sido alquilado, retirando toda la decoración y dejándolo en las condiciones de limpieza que le fue entregado.

Zona de Recreación Infantil

Artículo 38. Está totalmente prohibido utilizar los parques infantiles para el desarrollo de actividades de enseñanza, ejercicio, adiestramiento o crianza de animales domésticos. Asimismo, está prohibido el uso del parque infantil para la realización de actividades de fortalecimiento muscular y/o ejercicio físico por parte de adultos. Será responsabilidad exclusiva de los padres, o adultos a cargo, acompañar permanentemente a los niños que hagan uso de tales áreas de juego. Por ende, la vigilancia de los mismos no puede delegarse en otros menores de edad ni en el

personal de la copropiedad o adscrito a la empresa de seguridad.

Normas Generales de los Campos Deportivos

Artículo 39. Se entiende como campo deportivo aquellos espacios pertenecientes a las zonas comunes, como son: cancha de tenis, cancha de squash, cancha múltiple y campo de fútbol. Por ello se debe tener en cuenta:

- 1.** Se cobrará el uso del campo deportivo para invitados sin excepción, dichas tarifas serán acorde con las tarifas establecidas por el Consejo de administración, según definiciones tomadas en sus reuniones y ponderaciones hechas para ajustarlas.
- 2.** Los menores de 10 años podrán hacer uso de los campos deportivos siempre y cuando estén acompañados de sus padres o una persona mayor responsable.
- 3.** El horario de los campos deportivos es de 6: 00 a. m. a 8:00 p. m., de domingo a domingo. El personal de seguridad está autorizado a dar cumplimiento estricto al horario señalado.
- 4.** Si el residente no puede utilizar la cancha en el horario reservado deberá informar, cancelando la respectiva reserva que haya realizado de la cancha a la persona encargada para que pueda ser utilizada por otro residente.
- 5.** Es prohibido que las personas que no habitan en el conjunto alquilen los campos deportivos.
- 6.** Los residentes son responsables de la conducta de sus invitados y

estos siempre deben estar acompañados por el propietario durante el tiempo que permanezcan en los campos deportivos.

- 7.** En la cancha de squash solamente son permitidas suelas de caucho blancas o incoloras con el fin de no dañar el piso de la cancha.
- 8.** No está permitido usar cintas de color en las raquetas de squash, pues éstas manchan y deterioran las paredes.
- 9.** Está prohibido usar, en los campos deportivos, bolas no reglamentarias según el deporte al que pertenezca el campo deportivo.
- 10.** Está prohibida la entrada de cualquier tipo de bebidas, cigarrillos, sustancias psicoactivas y comestibles en los campos deportivos.
- 11.** Toda manifestación excesiva de ruido, mala conducta, falta de cortesía o faltas al presente reglamento inhabilitan al jugador para usos posteriores de los campos deportivos, según la gravedad de la falta será la inhabilidad, la cual será impuesta por el Consejo de administración.

Artículo 40. Espacios para el aprovechamiento del tiempo libre. La administración evaluará la viabilidad para proporcionar los espacios para la práctica de actividades deportivas y culturales:

- 1.** En el desarrollo de prácticas deportivas y culturales, el docente encargado deberá contar con una planilla de usuarios previamente inscritos en la Administración. (La práctica deberá contar con un mínimo de 10 residentes inscritos).

2. La contratación de docentes para las prácticas deportivas y culturales deberá depender de la Administración, permitiendo así realizar seguimiento y control sobre el buen uso de las zonas comunes del conjunto.
3. La participación de los menores de edad, en las prácticas deportivas y culturales, debe contar con un consentimiento escrito por parte de los tutores legales.
4. Se condiciona el ingreso a las prácticas deportivas y culturales única y exclusivamente a residentes.
5. Para participar en cualquier práctica deportiva y cultural se debe estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 41. Protocolo para reservar las canchas. El residente debe diligenciar el formato de solicitud de préstamo en las herramientas que la Administración disponga para ello, en donde se registrará el turno de acuerdo con disponibilidad. La utilización de las canchas será por una hora diaria por casa y se podrá prorrogar siempre y cuando no haya reservación para el horario siguiente. La persona encargada por la Administración es la que supervisa el buen uso de las canchas, las cuales no podrán utilizarse para otro fin.

Artículo 42. Uso de la piscina:

1. El horario de uso, excepto el primer día hábil de la semana que se destina para aseo general y mantenimiento, será de martes a viernes de 09:00 a. m. a 1:00 p. m. y de 4:00 p. m. a 8:00 p. m., los sábados de 9:00 a. m., a 7:00 p.m., domingos y festivos de 9:00

a. m. a 1:00 p.m. y 2:00 p. m. a 6:00 p. m. Las zonas húmedas se habilitarán previa solicitud del usuario interesado.

2. Se cobrará el uso de la piscina a todo invitado sin excepción, dichas tarifas serán acorde con las tarifas establecidas por el Consejo de administración.

Artículo 43. Disposiciones especiales para el uso de la piscina:

1. Es de obligatorio cumplimiento ducharse antes de entrar a la piscina.
2. El uso se hará siempre con vestido de baño y, obligatoriamente, con gorro de baño.
3. Se permite, dentro del área de la piscina, el uso de zapatos de suela de caucho antideslizante, los cuales no deben traerse puestos desde antes, sino colocárselos al ingresar a la zona de la piscina, con uso exclusivo dentro de esta área.
4. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
5. Los menores de 10 años deberán estar en compañía **permanente** de un adulto responsable.
6. Los infantes deben hacer uso de pañal especial para piscina.
7. No correr en los alrededores de la piscina ni área de servicios sanitarios, evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.

- 8.** No escupir, sonarse, orinar o contaminar de cualquier forma el agua de la piscina.
- 9.** No utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes, no ingresar al área de la piscina elementos distintos a los usados para práctica de natación.
- 10.** No se permite ingerir licor, ni alimentos en la piscina y zonas húmedas.
- 11.** No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
- 12.** No se permite afeitarse o arreglarse las manos y los pies en la piscina y zonas húmedas.
- 13.** Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solamente en compañía de un copropietario.
- 14.** Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

Parágrafo: el incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a sanciones económicas y de restricción de uso por sesenta (60) días.

Artículo 44. Cancha múltiple. Los deportes que se pueden practicar son microfútbol, básquetbol y voleibol. Queda terminantemente prohibido:

- 1.** El uso de patines, patinetas y bicicletas.
- 2.** Ingresar con la ropa no adecuada de acuerdo al deporte a realizar y según la cancha.

3. Utilizar la cancha para otros usos diferentes a los establecidos.
4. Que permanezcan personas dentro de la cancha sin estar realizando una actividad de las mencionadas al inicio de este artículo.
5. Utilizar palabras obscenas y mostrar un comportamiento indebido e indecoroso.
6. La utilización de las canchas será por una hora diaria por casa y se podrá prorrogar siempre y cuando no haya reservación para el horario siguiente, por parte de ningún otro propietario.

Artículo 45. Uso del BBQ. La zona para asados es de uso de los residentes del conjunto y de sus invitados, por lo cual se harán responsables del buen uso del mismo para sus reuniones y los residentes interesados en su uso cumplirán con el siguiente procedimiento:

1. El residente realizará la reservación y alquiler en la herramienta que la Administración disponga para ello, luego, podrá utilizarlo si en la fecha requerida no se encuentra reservado el BBQ o zona social para otro evento.
2. El propietario o residente deberá dejar aseada la zona de BBQ y la basura depositada en el shut de basuras y no en las canecas de la zona común.
3. El horario de uso es de 8:00 a. m. a 8:00 p. m. El guarda de seguridad de turno está autorizado a dar estricto cumplimiento a este horario.
4. El sonido que se utilice debe ser moderado para no perturbar la

tranquilidad de los residentes.

5. El BBQ se reservará únicamente a residentes adultos.

Artículo 46. Uso de la capilla:

1. Su uso debe ser exclusivo para oficios religiosos.
2. En cada uno de los oficios se debe hacer pago según tarifario para el mantenimiento de la capilla.
3. Los arreglos florales de la capilla estarán a cargo de las personas que soliciten el préstamo de las instalaciones de la misma.
4. La capilla se prestará por un periodo de 2 horas máximo.
5. Cuando el préstamo es para la realización de los sacramentos se debe pagar una cuota, la cual deberá ser ajustada según el aumento anual del salario mínimo legal vigente a partir de la fecha.
6. Se debe entregar y recibir por inventario el servicio de la capilla.
7. La realización de cursos de catequesis debe contar con los mismos requerimientos que se establezcan para los espacios destinados al aprovechamiento del tiempo libre.

Normas de Comportamiento

Dentro de la capilla se deben tener en cuenta los siguientes comportamientos:

1. Guardar silencio dentro de la capilla.

2. Antes de entrar a la capilla, se debe apagar el celular o dejarlo en modo silencioso.
3. Retirar la gorra o sombrero antes de entrar.
4. Sentarse en la parte de atrás si lleva coches y niños pequeños.
5. No fumar dentro de la capilla.
6. Dar preferencia a los discapacitados y adultos mayores.
7. No comer dentro de la capilla.
8. Entrar a la capilla con ropa decorosa, no pantuflas, pantalonetas, vestidos de baño o similar.
9. No dejar que los niños corran y jueguen en la capilla.
10. Está prohibido el ingreso de mascotas.
11. No arrojar arroz, ni flores en las bodas.

Normas para los Servicios de Domiciliarios

Artículo 47. Domicilios. Es deber de los residentes acatar y promover el cumplimiento de los protocolos adoptados por la Administración para el ingreso de los domicilios y evitar caer en temas que atenten contra la seguridad de los bienes y residentes del conjunto.

Servicio de Transporte y Ambulancias

Artículo 48. Por seguridad de los bienes y personas de la copropiedad, el

ingreso de transporte al conjunto se limita a:

1. Vehículos de residentes, copropietarios y visitantes.
2. Servicio de rutas escolares tipo Van, únicamente.
3. Servicio de ambulancias o vehículos de empresas prestadoras de servicios de salud.
4. Servicios de transporte público y transporte especial.
5. Vehículos de materiales de construcción máximo de 3 toneladas. Se exceptúan los vehículos de mudanzas o trasteos.

Artículo 49. Es prohibido el ingreso a los vehículos cuyo peso exceda las 3 toneladas.

Artículo 50. Todas las personas que ingresen en vehículo deberán observar y acatar las normas establecidas, entre ellas adelantar a otros vehículos en el interior del conjunto. La circulación en la zona de tránsito vehicular no debe exceder la velocidad de 10 Km/h.

Parágrafo: el uso del mecanismo de ingreso automatizado no exime la responsabilidad de la empresa de vigilancia y seguridad de su responsabilidad ni al propietario, usuario o residente de acatar los protocolos pertinentes.

Procedimiento para la Instalación de Señal de Televisión en Unidades Privadas

Artículo 51. Para la instalación de cualquier servicio de señal de televisión e internet se deberá tener en cuenta el siguiente procedimiento

y el supervisor de vigilancia o persona de mantenimiento deberá estar atento a que se cumplan las siguientes indicaciones:

- 1.** No pueden encontrarse cables a la vista, todo debe ser a través de ductos o canaletas, previsto para ese fin específico.
- 2.** Cualquier daño ocasionado en las zonas comunes, al ser instalada la nueva señal de televisión, será responsabilidad del residente que haya contratado el servicio y es deber de dicho residente arreglar lo que se haya afectado en el menor tiempo posible.
- 3.** Todo propietario, residente o tenedor a cualquier título de un inmueble, se abstendrá de instalar cualquier título de un inmueble, antenas de radio, radio aficionado o radar, que interfieran las comunicaciones de las restantes unidades privadas.

Personal Empleado al Servicio de Residentes

Artículo 52. Todo el personal de empleados al servicio de los residentes deberá contar con un registro específico que está a cargo de la Administración, este registro consta del nombre, cédula, dirección física y teléfono del (la) trabajador(a). Es deber del empleador proporcionar estos datos a la Administración, además, se deberá tener en cuenta:

- 1.** No pondrán permanecer en las porterías, ni deambulando en otras casas o, en general, en zonas comunes del conjunto, salvo que estén en el ejercicio de su actividad. Lo anterior previniendo un riesgo de inseguridad.
- 2.** En la portería serán revisados todos los bolsos o maletines que

porten, si algún residente no desea que se efectúe este procedimiento a su personal debe informar por escrito a la Administración, manifestando que asume en su totalidad la responsabilidad que se derive del incumplimiento de esta práctica.

- 3.** Si el empleado al servicio del residente está autorizado para sacar los niños menores de catorce (14) años del conjunto, el residente debe previamente informar por escrito a la Administración o a la portería tal disposición. Lo anterior a fin de establecer mecanismos eficientes de seguridad, especialmente para los niños y la comunidad en general.
- 4.** En caso de ausencia del residente o copropietario de la unidad privada, el empleado a su servicio no podrá autorizar el ingreso de vehículos o personas a la unidad residencial privada (o a cualquiera otra) vía telefónica, sin la respectiva autorización por escrito del residente o copropietario, que debe ser enviada con anticipación a la Administración, a fin de que la misma proceda de conformidad con los funcionarios de seguridad del conjunto.
- 5.** Es deber de los residentes, tenedores o propietarios dar la información e instrucciones al personal a su cargo para que ellos cumplan con las disposiciones contempladas en el presente Manual de convivencia.
- 6.** En el evento en que cualquier empleado incumpla alguna de las disposiciones aquí descritas, el propietario, residente o tenedor de la unidad de vivienda para la cual trabaja, será sancionada de acuerdo a la clasificación de la sanción.
- 7.** Igualmente, es deber de la Administración que sus empleados y los

contratistas conozcan las disposiciones del presente reglamento para dar cabal cumplimiento con las disposiciones aquí contenidas. En el evento en que cualquier empleado incumpla con alguna disposición de lo aquí escrito, la respectiva empresa o empleado serán sancionados de acuerdo con lo aquí descrito.

Parágrafo: los propietarios o residentes deben evitar las actuaciones que vayan en contravía de la seguridad, excesos de confianza entregando llaves, claves, códigos de acceso, desactivación de alarmas, ingresos inapropiados al conjunto y a las unidades privadas, entre otros.

Artículo 53. Todos los empleados al servicio de los propietarios, residentes o tenedores de la copropiedad deberán regirse por los protocolos y políticas de seguridad en el ingreso y salida que tenga establecidas la Administración en el Conjunto Residencial Las Acacias.

Locales Comerciales

Artículo 54. Este reglamento tiene aplicación dentro de los límites y extensión del predio que corresponde al "local", ubicado en la bahía comercial del Conjunto Residencial Las Acacias y es aplicable a todos los usuarios, sean estos propietarios o arrendatarios. Así mismo, da facultad a la Administración del conjunto para regular los locales y áreas privadas, áreas comunes, así como todo aquello relacionado al "local". Se define áreas comunes a cualquier espacio que no esté asignado en escritura pública, así, se considera área común a todas las instalaciones generales (eléctricas, hidrosanitarias, etc.).

Artículo 55. Obligaciones. Toda persona natural o jurídica que firme cualquier tipo de contrato, con el propietario, se obliga al cumplimiento

de las normas jurídicas y administrativas convenidas, tanto en el contrato correspondiente como en el presente reglamento.

Artículo 56. Servicio de vigilancia. La Administración prestará el mismo servicio de vigilancia del Conjunto Residencial Las Acacias y que mejor se adecúe a las necesidades del conjunto, el cual vigilará las áreas comunes del local:

1. El servicio de vigilancia será responsable de las áreas comunes y los usuarios tienen la obligación de disponer de las medidas de seguridad que consideren más convenientes para sus locales.
2. El servicio de vigilancia podrá auxiliar a los usuarios en caso de ser víctimas de un ilícito, siempre y cuando el usuario solicite dicho apoyo y acuda por cuenta propia a las dependencias correspondientes para realizar los trámites legales a que haya lugar.
3. El personal de vigilancia no asumirá ninguna responsabilidad en estos casos, que no sea la de prestar auxilio únicamente.
4. El personal de vigilancia estará facultado para llamar la atención, negar el acceso o negar la permanencia en el local, a quien incumpla el reglamento, así como a detener la ejecución de actividades no autorizadas por la Administración.

Artículo 57. Seguridad patrimonial. La Administración es responsable de proteger el patrimonio de los copropietarios, vigilando el cumplimiento de obligaciones contractuales y previniendo riesgos:

1. Todos los propietarios de un local o arrendatario, de aquí en

adelante "usuario" deberá contar con una póliza de seguros adecuada a las características de su local o actividad, la póliza deberá cubrir lesiones, daños a terceros y responsabilidad civil, siendo el local el primer beneficiario de la póliza.

2. Todos los usuarios deberán cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevén las leyes y demás disposiciones.

Artículo 58. Prevención de lesiones y riesgos. La Administración siempre dará prioridad a proteger los inmuebles de cualquier riesgo, para lo cual es indispensable que los usuarios cumplan con este reglamento:

1. Todo usuario es responsable de establecer en su local medidas preventivas para proteger la vida e integridad física de su personal, clientes o cualquier visitante.
2. Es obligación del usuario proporcionar a su personal las medidas de seguridad y equipos de protección personal que por la naturaleza de su trabajo se requieran, de conformidad con el Código Sustantivo del Trabajo, así como las normas oficiales colombianas y demás disposiciones aplicables en materia de seguridad, protección y salud, según las mismas estén vigentes.
3. Es obligación de los usuarios reportar oportunamente cualquier riesgo o evento crítico observado.
4. En el caso que se presente una emergencia en horario no hábil, el usuario deberá contactar a la Administración o al personal de seguridad, quienes apoyarán en la solución o localizarán al personal administrativo o de mantenimiento para que pueda dar seguimiento a la situación presentada.

5. Los usuarios serán responsables de verificar que sus trabajadores y contratistas cuenten con el seguro social obligatorio.
6. Por obligación, se deberá contar en cada local y administración con un botiquín de primeros auxilios.
7. La Administración podrá declarar la evacuación de un local en caso de emergencia y todos los usuarios están obligados a seguir dichas instrucciones de evacuación.
8. Está prohibido bloquear las salidas de emergencia.
9. Es obligatorio para los usuarios participar en simulacros.

Artículo 59. Operación del local. La administración del local, con el apoyo del personal de vigilancia, será la autoridad competente para hacer cumplir este reglamento. Teniendo en cuenta:

1. No se permitirá, por ningún motivo, llevar a cabo mudanzas fuera de los locales sin autorización por escrito.
2. No se podrá tener instalados cualquier tipo de anuncio, mueble, letrero o mercancía en exhibición fuera del límite del local arrendado o sobre las áreas comunes. Tampoco será permitido instalar lugares o espacios de trabajo, ni dejar materiales o herramientas, implementos de aseo en áreas comunes, aunque sea de manera provisional.
3. Siempre que se haga una remodelación, adaptación o cualquier tipo de construcción, el usuario deberá solicitar permiso por escrito a la Administración. Es obligatorio poner polisombra para cubrir el área y seguir las indicaciones de la Administración.

- 4.** Queda prohibido colocar, instalar, pintar, pegar, poner cortinas o persianas en las puertas o ventanas.
- 5.** Es responsabilidad de los usuarios mantener en excelentes condiciones de higiene los locales, áreas comunes y cualquier área de trabajo, evitando malos olores, e impidiendo tirar basura sólida al drenaje.
- 6.** Es responsabilidad de los usuarios dar mantenimiento preventivo y correctivo a todos sus equipos en las áreas comunes, incluyendo aires acondicionados, transformadores, plantas de emergencia, tanques de gas y cualquier otro equipo.
- 7.** El usuario deberá asegurar que dichos equipos sigan las regulaciones que marca la ley, que no emitan malos olores o goteos, que no presenten riesgo de incendio o explosión y, en el caso de instalaciones inflamables, deberán ser reemplazadas por nuevas o reparadas en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, cuando la Administración así lo solicite.
- 8.** Es responsabilidad de los usuarios dar mantenimiento preventivo y correctivo a sus letreros, ya sean de ventana o en fachada.
- 9.** Todos los usuarios están obligados a mantener sus locales y las áreas comunes limpias, libres de cualquier agente contaminante o suciedad. Así mismo, son responsables de eliminar cualquier olor, producto de sus actividades, con una adecuada ventilación de sus instalaciones.

Artículo 60. Responsabilidad social y ética. Con el objetivo de fomentar una interacción armoniosa y pacífica entre los usuarios del inmueble, se establecen las siguientes reglas:

- 1.** Los usuarios podrán adoptar las medidas que crean necesarias para el buen desarrollo de su actividad comercial, debiendo abstenerse de ejecutar cualquier acto de competencia desleal o deshonesto en el trato hacia los clientes o con los demás usuarios.
- 2.** Está prohibido generar ruido por encima de los niveles permitidos por la ley, no se puede utilizar ningún radio, televisión, altoparlante o aparato similar fuera del local sin que exista previa autorización por escrito, por parte de la Administración.
Parágrafo: asimismo, en caso de que se genere ruido por medios mecánicos, el usuario deberá instalar el aislamiento acústico necesario para mitigarlo.
- 3.** Está prohibido dar uso a los locales comerciales para actividades distintas al comercio.
- 4.** Está prohibido ubicar estufas, hornos, parillas, BBQ, bandejas y demás, haciendo uso indebido de las zonas comunes.
- 5.** Está prohibido instalar sillas y parasoles diferentes a los definidos por la Administración.
- 6.** Está prohibido tirar basura en áreas comunes.
- 7.** Está prohibido fumar en las zonas interiores del local.
- 8.** Está prohibido conectarse ilegalmente a la energía eléctrica de las

áreas comunes o vecinos, o cualquier otro mecanismo para evadir el pago de servicio eléctrico.

9. Es obligatorio para todos los usuarios separar la basura, por lo menos en tres categorías: reciclable, orgánica y no reciclable.

10. Está prohibido el acceso a áreas de azoteas sin haberse registrado con la Administración o los guardias de seguridad. Ningún visitante podrá acceder a dichas áreas.

11. Queda prohibido el acceso de cualquier usuario en estado de embriaguez o que se sospeche se encuentren bajo los efectos de sustancias psicoactivas.

12. Es deber, de todos los usuarios del inmueble, el uso responsable de los servicios para generar ahorros de energía eléctrica y agua.

13. No se discriminará a nadie por su raza, género o condición social, ni se le faltará al respeto a nadie, sin importar si es en áreas comunes o privadas.

14. Todo proveedor que ingrese deberá contar con identificación oficial.

Parágrafo: todo acceso por terceros para la prestación de servicios, entrega o retiro de mercancía a locales, deberá registrarse con el personal de seguridad y cumplir con lineamientos que al efecto sean indicados.

Artículo 61. Cobranza y administración. Para todas las actividades relacionadas con la administración del local se deberán seguir los siguientes lineamientos:

- 1.** Ni el administrador, ni ningún empleado de la Administración, podrá recibir pagos o favores de ningún tipo por parte de los usuarios. Así mismo, ningún acuerdo verbal tendrá validez alguna, quedando claro que todos los acuerdos deben ser por escrito y firmados por el representante legal de ambas partes o vía correo electrónico, aprobado en contestación por el administrador.
- 2.** Los usuarios deberán usar la referencia de pago o tarjeta o de lo contrario se considerará no pagada la administración y se aplicarán intereses moratorios.
- 3.** Cuando un usuario desee entregar el local, si es arrendatario, o venderlo, si es propietario, deberá solicitar autorización por escrito y con firma del administrador. No se autorizará ninguna mudanza si el usuario no está al día en sus pagos.

Capítulo IV. Tratamiento de Conflictos

Comité de Convivencia

Artículo 62. Los miembros del Comité de convivencia serán elegidos por los copropietarios en la Asamblea general o el Consejo de administración. El periodo de ejercicio será de un (1) año, pero podrán ser reelegidos por los periodos que considere la Asamblea de copropietarios y/o el Consejo de administración. A su vez, estará integrado por un número impar de tres (3) personas, preferiblemente con cualidades que busquen soluciones equitativas, pacíficas, con espíritu de conciliación y entendimiento. Las consideraciones del Comité se consignan en actas firmadas por los miembros del mismo:

1. La participación de los miembros del Comité de convivencia será *ad honorem*.
2. El Comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.
3. Se deberá reportar al administrador sobre las actas de conciliación levantadas, ya sea con acuerdo o sin él, para hacer el seguimiento respectivo.

Artículo 63. Perfil del integrante al Comité de convivencia. Los integrantes del Comité de convivencia, de la copropiedad, deben ser personas que reúnan las siguientes cualidades y habilidades:

1. Para pertenecer al Comité de convivencia, el (la) candidato(a) no debe encontrarse en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad.
2. También es requisito, para el desempeño del cargo, ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.
3. Tener reconocimiento por parte de la comunidad.
4. Mantener buenas relaciones con la comunidad.
5. Saber escuchar y respetar las diferencias entre las partes.
6. Interesarse por conocer más a su comunidad: costumbres, moral, creencias, etc.
7. Ser imparcial, con integridad moral y ética.
8. Posibilitar el consenso en las decisiones sin imponer soluciones.

9. Poseer la habilidad para facilitar la búsqueda de soluciones en el conflicto.

Artículo 64. Funciones del Comité de convivencia. Promover la armonía y la participación entre los residentes de la propiedad, a través de:

1. Velar por el cumplimiento de las normas de conducta y de convivencia pacífica.
2. Difundir el Manual de convivencia debidamente adoptado entre los propietarios y arrendatarios.
3. Atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados y resolver sobre los mismos, promoviendo fórmulas conciliatorias.
4. Fortalecer los lazos de armonía y solidaridad.
5. Propiciar la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes del conjunto, o entre ellos, y el administrador, el Consejo de administración o cualquier otro órgano de administración de la copropiedad.
6. Evaluar los hechos de cualquier conflicto que se presente en la copropiedad, hablando con cada una de las partes.
7. Reunirse con las partes en audiencia de conciliación.
8. Promover el respeto y entendimiento mutuo entre las partes involucradas.

9. Suscribir el acta de conciliación, con copia para cada una de las partes que intervienen en la audiencia.
10. Velar por el cumplimiento de los compromisos establecidos en las audiencias de conciliación.
11. Presentar al administrador y al Consejo de administración el plan o cronograma de actividades a desarrollar durante la vigencia correspondiente, con el fin de adecuar los presupuestos necesarios para su cumplimiento.
12. Rendir informe de las actividades realizadas y sus resultados a la Asamblea general de propietarios.

Artículo 65. Desarrollo de las audiencias. El Comité de convivencia es el órgano de la copropiedad encargado de ayudar a resolver los conflictos que se presentan al interior de la comunidad, de manera justa, concertada, equitativa, pacífica y conciliadora. Permite resolver los conflictos con rapidez, creando las condiciones necesarias para tratarlos, promoviendo lazos para que la comunidad se desarrolle.

Un conflicto puede llegar a ser de conocimiento del Comité de convivencia de la copropiedad por tres vías:

1. A petición de una de las partes: la persona interesada en resolver el conflicto solicita la intervención del Comité de convivencia, exponiendo la situación por escrito.
2. Por direccionamiento de la Administración: cuando el administrador considere necesaria su intervención.
3. Por conocimiento directo: cuando los miembros del Comité de convivencia tienen conocimiento del conflicto e intervienen sin

necesidad que otro solicite su intervención.

Artículo 66. Impedimentos y recusaciones. Es importante tener en cuenta que en el proceso de conciliación se pueden presentar impedimentos o recusaciones; siendo los impedimentos la manifestación que hace uno o más miembros del Comité de convivencia para que se releve del conocimiento de determinado asunto, por considerar que su imparcialidad se encuentra comprometida, ya sea por parentesco, amistad, animadversión o interés directo en el resultado.

Por su parte, las recusaciones hacen relación a la manifestación de una de las partes que solicita se releve a uno o más miembros del Comité de convivencia, del conocimiento de determinado asunto por las mismas causales anteriores.

Parágrafo: corresponde al Consejo de administración decidir sobre la procedencia del impedimento o recusación y, ante la aceptación, nombrará los reemplazos *ad-hoc*.

Artículo 67. Forma de abordar los conflictos. El Comité de convivencia abordará los conflictos siempre y cuando exista la voluntad de las partes mediante las siguientes fases, en caso contrario, se utilizarán otras instancias:

1. Fase de inicio: una vez aceptado el conflicto, el Comité de convivencia se reunirá y decidirá si el asunto requiere de su intervención, teniendo en cuenta que el tema pueda ser conciliable y en cuyo caso elegirá a uno de sus miembros como conciliador ponente, es decir, la persona quien liderará el proceso.

2. Fase de planeación y preparación: una vez elegido el conciliador

ponente, avocará el conocimiento del caso y contará con un término de cinco (5) días hábiles para planear el proceso conciliatorio, mediante el cual organizará racionalmente sus acciones, lo cual le permitirá prever posibles dificultades y definir estrategias necesarias para enfrentarlas adecuadamente y así incrementar la posibilidad de obtener mejores resultados. Para tal efecto, adelantará las siguientes actividades:

- A.** Analizar la información disponible en plenaria del Comité de convivencia, para asegurar su comprensión.
- B.** Establecer las estrategias necesarias para abordar el conflicto, teniendo en cuenta las posibles situaciones que se puedan presentar.
- C.** Definir un cronograma de trabajo para el caso en particular, sin olvidar que el proceso de conciliación puede resolverse en una o varias sesiones.
- D.** Identificar otros participantes en el proceso, además de las partes involucradas, que el Comité de convivencia considere deban ser citados, para que, con su intervención, coadyuven a facilitar la discusión y lograr acuerdos.

3. Fase de citación a audiencia: el Comité citará por escrito a la audiencia, fijando el lugar, fecha y hora para la reunión, e indicando la situación motivo del conflicto. El Comité de convivencia podrá citar a cada una de las partes por separado, previo a la audiencia, con el fin de indagar acerca de los elementos del conflicto, recolectar mayor información y facilitar un ambiente propicio para el encuentro entre las partes.

4. Fase de desarrollo de la audiencia: la audiencia es la reunión

en la que intervienen las personas que están directamente involucradas en un conflicto, con el fin de exponer sus puntos de vista en procura de llegar a acuerdos y establecer compromisos. En esta reunión interviene el Comité de convivencia, como amigable componedor que busca colaborar de manera voluntaria en la resolución del conflicto. Durante el desarrollo de la audiencia es necesario generar unas condiciones que faciliten la conciliación, a saber:

A. Sensibilización

- Establecer las condiciones de respeto, consideración y tolerancia.
- Lograr que las personas sean capaces de poner en juego sus intereses, puedan expresarlos, sustentarlos y defenderlos con serenidad y paciencia.
- Motivar a las personas para que busquen convencer a otros de la pertinencia de sus intereses, para que también estén dispuestos a dejarse convencer por la prioridad de otros intereses.
- Generar una actitud para aprender a ceder y a aceptar, y recibir lo que otros ceden.
- Facilitar la comunicación entre las personas, buscando que cada una controle expresiones destructivas y de agresión.

B. Análisis

- Escuchar las versiones de cada una de las partes en conflicto.
- Analizar las pruebas aportadas, las cuales serán estudiadas dentro de la audiencia por todos los participantes.
- Definir el conflicto, para lo cual el conciliador resume y organiza la información recaudada, de tal manera que se

visualice las diferentes posiciones de los involucrados.

C. Conciliación

- Promover la negociación a partir de las alternativas de solución dadas por las partes en conflicto. En este momento, y de acuerdo a los argumentos y pruebas aportadas, el conciliador busca orientar y ayudar a las partes a llegar a un acuerdo.
- Incentivar escenarios o alternativas de solución entre las partes que sean realistas, viables, razonables y efectivas.
- Priorizar alternativas, analizando aspectos tales como ventajas y desventajas, riesgos y beneficios, etc.
- Dirigir la negociación ayudando a las partes a superar los diversos comportamientos que la dificultan, como son: evitar, complacer, competir, repartir, colaborar y otros intereses ocultos.

Parágrafo primero: las audiencias estarán sometidas en todo momento a confidencialidad, razón por la cual no podrán ser grabadas por los intervinientes y lo que se discuta en la misma no podrá ser utilizada como prueba en procesos judiciales, ni los miembros del Comité ser citados como testigos.

Parágrafo segundo: las sanciones pecuniarias y las no pecuniarias, establecidas en este Manual, serán ejecutadas por el administrador. En la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias el administrador podrá acudir a la autoridad policial si fuere el caso.

De los Actos Objeto de Sanción

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, y al presente Manual, merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- 1. Sanciones por falta leve:** se impondrá una sanción del valor de ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV) y se cobrará en la factura de administración del mes siguiente.
- 2. Sanciones por falta grave:** se impondrá una sanción del valor de dieciséis (16) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV) y se cobrará en la factura de administración del mes siguiente.

Las siguientes conductas que se cometan al interior de la copropiedad serán objeto de sanción:

Artículo 68. Se considera **falta leve** hablar por celular o usar cualquier dispositivo mientras se conduce dentro del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 69. Se considera **falta leve** parquear los vehículos, tanto de propietarios como de visitantes, en las vías y no en las zonas de parqueaderos correspondientes. En caso de que el vehículo sea de un visitante se hace responsable el residente o copropietario que autorizó el ingreso.

Artículo 70. Se considera **falta leve** el uso de parqueaderos ajenos sin autorización previa del copropietario de esa zona común de uso privado.

Artículo 71. Se considera **falta leve** transportar la basura hacia el shut entre las 10:00 p. m. y las 6:00 a. m.; así como transportarla en los techos y capós de los vehículos.

Artículo 72. Se considera **falta leve** efectuar trasteos o mudanzas totales sin dar aviso previo al administrador, expresando la fecha, hora y detalle del trasteo.

Artículo 73. Se considera **falta leve** impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

Artículo 74. Se considera **falta leve** colgar prendas de vestir, prendas de cama, alfombras, letreros, avisos, carteles, publicidad y otros elementos similares en las paredes, puertas y ventanas externas de las unidades privadas, excepto los que promocionen o anuncien el arriendo o venta de la unidad privada, previa autorización de la Administración.

Artículo 75. Se considera **falta leve** instalar lugares o espacios de trabajo y dejar materiales o herramientas, implementos de aseo en áreas comunes de los locales, así sea de manera provisional.

Artículo 76. Se considera **falta leve** no poner polisombra o similar en las puertas y ventanas de un local cuando se haga una remodelación, adaptación o cualquier tipo de construcción para evitar la polución hacia los otros locales.

Artículo 77. Se considera **falta leve** usar los parqueaderos como lugares de juego o esparcimiento. Es responsabilidad del cuidador o adulto responsable por los hechos y consecuencias que se produzcan del uso indebido de estos sitios.

Artículo 78. Se considera **falta grave** la conducción de vehículos por parte de menores de edad, sin licencia de conducción, dentro del Conjunto Residencial Las Acacias, la cual será notificada a la autoridad de tránsito respectiva.

Artículo 79. Se considera **falta grave** exceder el límite de velocidad de 20 km/h o adelantar a cualquier vehículo dentro del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 80. Se considera **falta grave** consumir sustancias ilegales en zonas comunes.

Artículo 81. Se considera **falta grave** introducir, al conjunto y/o unidad privada, objetos pesados, explosivos, inflamables, corrosivos, estufas a gasolina, petróleo, o sustancias similares, ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la edificación.

Artículo 82. Se considera **falta grave** ingresar, usar, manipular y/o quemar pólvora en cualquier época del año, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes del conjunto.

Artículo 83. Se considera **falta grave** arrojar telas, materiales sólidos o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías; en el evento en que se ocasione algún daño por un residente de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

Artículo 84. Se considera **falta grave** arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada, o a las vías públicas, así como a las redes de alcantarillado, acueducto,

etc. Las basuras deberán ser clasificadas, empacadas y depositadas en los lugares construidos para el efecto.

Artículo 85. Se considera **falta grave** conceder el uso de la unidad privada para actividades y fines distintos de los que autoriza este reglamento, el Reglamento de propiedad horizontal y las normas vigentes, sin eximir que la responsabilidad civil o penal aplique.

Artículo 86. Se considera **falta grave** permitir o propiciar que los participantes en las reuniones sociales, que se realicen dentro de las unidades privadas, pierdan la compostura y moderación y que se eleve el volumen de los aparatos de sonido, contraviniendo las normas del Código de Policía y este reglamento de convivencia.

Artículo 87. Se considera **falta grave** toda agresión física y verbal que presente lesión a la integridad física, psicológica o emocional de la persona agredida por parte de otro residente o visitante de un residente. En el caso de que el agresor sea un visitante, se hace responsable el residente o copropietario que autorizó el ingreso del visitante agresor.

Artículo 88. Se considera **falta grave** permitir, en calidad de propietario, poseedor, tenedor o cuidador, que las mascotas deambulen sin control y sin compañía de un adulto o adolescente mayor de 12 años, en espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad dentro del Conjunto Residencial Las Acacias.

Artículo 89. Se considera **falta grave** no recoger los excrementos de los animales por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos en áreas comunes o en áreas comunes de uso privado.

Artículo 90. Se considera **falta grave** tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a otro animal o bienes de terceros. Si una mascota ataca a otra mascota, o una persona causándole lesiones de cualquier tipo, su propietario estará obligado a pagar por todos los daños causados a la persona o a la mascota. Si el animal es reincidente se procederá a denunciar al propietario o tenedor de la mascota ante la autoridad competente para decomiso de la mascota.

Artículo 91. Se considera **falta grave** trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en zonas comunes, sin bozal, traílla o demás implementos establecidos por las normas. Si persiste, se acudirá a instancia policiva para aplicación de sanción por el nuevo Código de Policía.

También se considerará analizar las quejas y reclamos que lleguen a través del Comité de convivencia y la Administración, los cuales evaluarán si es una falta que amerita sanción como falta grave o leve, si va en contravención al reglamento de la copropiedad, en donde se categoriza faltas como el mal uso de los parqueaderos, mal manejo de la tenencia de mascotas y las demás que estén contempladas dentro del citado documento.

Sanciones no Pecuniarias

Artículo 92. Con sujeción a lo dispuesto en este reglamento, de pleno derecho, sin necesidad de procedimiento sancionatorio, los propietarios y residentes que se encuentren en mora (certificada por la Administración) en el pago de expensas comunes necesarias o extraordinarias, sin perjuicio del respeto a la dignidad de su persona, su derecho a la intimidad y a la propiedad privada, sus vinculados e invitados podrán estar sujetos

a una o varias de las siguientes sanciones no pecuniarias que les impida disfrutar de los beneficios no esenciales, siempre que ellos no atenten contra la convivencia, la salud y la salubridad propia o de los demás propietarios o de la copropiedad en general:

- 1.** Utilización de zonas de parqueo comunes.
- 2.** Uso y disfrute de las zonas recreativas comunes de propiedad del conjunto, tales como *club house*, canchas de tenis, squash y otras no esenciales.
- 3.** Uso de los salones sociales.
- 4.** No podrán pertenecer a cuerpos colegiados de administración, tales como Consejos de administración y Comité de convivencia, ni ser elegidos hasta tanto se encuentren a paz y salvo por todo concepto con el conjunto.
- 5.** No podrán ejercer su derecho al voto en las asambleas, sin que ello les prive su derecho a asistir y a participar con voz en ellas.

Proceso Sancionatorio

Artículo 93. Si la conducta es de aquellas indicadas como sancionables, o si luego de la intervención del Comité de convivencia es reincidente la conducta del infractor, se trasladará el caso al Consejo de administración, con apoyo del administrador:

- 1.** El Consejo de administración convocará al presunto infractor, expresando de manera precisa y concreta los motivos que dan origen a la citación, dicha citación deberá enviarse en un término

no mayor a setenta y dos (72) horas o menos, dependiendo de la gravedad de la queja o inconformidad recibida del quejoso o residente del conjunto.

2. La convocatoria tendrá como objetivo fijar fecha y hora para la citación a las partes en conflicto o al infractor, a fin de que sean escuchadas por el Consejo de administración.
3. Llegada la fecha y hora de la citación, se instalará el consejo y se procederá a escuchar a las partes; finalizada la reunión, se levantará un acta que contenga como mínimo la fecha en que se efectuó la reunión, nombre de los intervinientes, el conflicto, las pruebas aportadas tales como fotos, audio, videos, etc., y la decisión sobre imposición o exoneración de la sanción.
4. Para imponer la sanción el Consejo de administración valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y agravantes, y se atenderá el criterio de igualdad en el trato de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
5. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de administración deberá ser suficientemente motivada y constar en el acta de la reunión.

Parágrafo: el desconocimiento de las normas de este Manual no exime del cumplimiento y sanciones del mismo.

Artículo 94. Recursos. La decisión de imposición de sanciones por parte del Consejo de administración será susceptible del recurso de reposición, este deberá ser presentado en un término máximo de cinco (5) días hábiles, pasado este término, si las partes no interponen recurso de

reposición, se entenderá en firme la decisión. En todo caso, el Consejo de administración decidirá el traslado del caso a las inspecciones de policía, de acuerdo con la reincidencia o gravedad.

Artículo 95. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de administración, pudiendo acudir a la autoridad policiva si fuere el caso. Las multas producto de las sanciones en firme serán cobradas en la factura de administración del mes siguiente.

Artículo 96. Cuando la sanción sea pecuniaria y esta no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste la conducta de no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.

Artículo 97. El tarifario base del cobro de las zonas comunes y escenarios deportivos se describe a continuación y será ajustable de forma anual de acuerdo a los incrementos aprobados en la Asamblea, en la aprobación del presupuesto anual. En caso de no existir aprobación o aumento en el presupuesto se incrementará según valor del IPC (índice de precios al consumidor):

Tabla 1.

Tarifario de precios para zonas comunes y escenarios deportivos

Zona social	Valor invitado	Alquiler total	Observaciones
Salón social		\$150.000	En caso de no entregar limpio y organizado el lugar, se cobrará \$25.000 por el aseo del área usada.
Salón de té		\$30.000	
BBQ		\$25.000	
Servicios iglesia		\$50.000	
Cancha de tenis	\$5.000		Solo pagan los invitados. *Residentes no pagan.
Cancha de squash	\$10.000		
Piscina	\$5.000		
Cancha de fútbol	\$8.000		

Fuente: elaboración propia.

Impugnación de las Sanciones

Artículo 98. El propietario o tenedor de una unidad de propiedad privada del Conjunto Residencial Las Acacias, que haya sido sancionado, la podrá impugnar dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la sanción que le fue impuesta por el Consejo de administración ante la jurisdicción ordinaria, mediante el trámite indicado en el Código General del Proceso o en las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

El incumplimiento de las obligaciones consagradas en la ley, el Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Las Acacias o del presente Manual de convivencia, dará lugar a la imposición de las sanciones ordenadas por el Consejo de administración y serán comunicadas por el administrador.

Referencia Bibliográfica

Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 4 de agosto de 2001. D.O. No. 44509.