

REGLAMENTO INTERNO PARA CONVIVENCIA PACÍFICA

1. INTRODUCCIÓN

- El presente reglamento ha sido redactado de conformidad con el Régimen Legal de Propiedad Horizontal. Decreto Nacional 1060 de 2009

2. OBJETO

- El objeto del presente reglamento pretende la comodidad, seguridad, convivencia pacífica y solidaria a través de las relaciones armónicas, entre los Asociados y residentes de la Asociación, basadas en la igualdad, honestidad, respeto mutuo y dignidad humana.
- Los Asociados y residentes de la Asociación Mirador del Paraíso, están obligados a acatar todas las normas estipuladas en la ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las del presente reglamento Interno de Convivencia pacífica.
- **El (los) afectado(s) por la violación de este reglamento, debe(n) reportarlo por escrito a la Junta Directiva, para que se aplique la sanción correspondiente**

3. TIPO DE BIENES DE LA PARCELACIÓN

- La asociación se divide en bienes **privados y bienes comunes**: los primeros corresponden a los lotes de propiedad exclusiva y de dominio propio, a las construcciones y demás bienes que en ellos se encuentren; los segundos corresponden a los bienes de propiedad común, es decir, de uso y goce en igualdad de condiciones de todos los Asociados de bienes privados.

4. DESTINACIÓN Y USO DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y DE LA ÁREAS COMUNES

4.1 ÁREAS PRIVADAS

- **Son bienes de propiedad exclusiva**, son los espacios debidamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están dentro de sus límites y de libre uso, goce, utilización y disposición del respectivo propietario, en los términos de la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas internas de la Asociación.
- **Estos bienes se destinarán exclusivamente para vivienda campestre**; y por ello ningún propietario podrán utilizarlo ni destinarlo a actividad comercial o civil alguna ni de ninguna naturaleza, tal como oficinas, talleres de reparación o servicio, consultorios, tiendas, minimercados, etc .ni para llevar a cabo actos contrarios a la moral y las buenas costumbres, ni para desarrollar actos o hechos que comprometan la seguridad de la Asociación y la tranquilidad de sus Asociados y residentes.
- La seguridad interna de la propiedad privada y de toda clase de bienes que tenga, es de responsabilidad y cargo exclusivo del propietario, arrendatario o visitante de cada unidad privada.

4.2 ÁREAS COMUNES

- Son bienes comunes, inalienables e indivisibles de la Asociación y de los Asociados que la componen, necesarios para su existencia, **seguridad, salubridad, comodidad y conservación**, y los que permitan a todos y cada uno de los Asociados de la misma el normal uso y goce de su unidad privada.
- **Es obligación de todos los Asociados y residentes de la Asociación velar por la integridad y seguridad de los mismos con el máximo de diligencia y cuidado, y serán responsables hasta por la culpa leve en el uso y goce de tales bienes.**
- **Todo daño en las áreas comunes causado por** arrendatarios, visitantes, empleados, y mayordomos, estará a cargo del propietario de la unidad privada donde estos se hospedan, residen o trabajan, y **debe repararse máximo dentro de las dos semanas siguientes.**

- Ningún propietario podrá anexar o añadir a su propiedad parte alguna de las áreas comunes, tenga o no ésta uso específico.
- **No se permiten vendedores de ningún tipo**, ni de productos tales como periódicos, alimentos, rifas, ni de servicios dentro de la Asociación

5. TIPO DE USUARIOS DE LA ASOCIACIÓN

5.1 ASOCIADOS

- Son los dueños de las unidades privadas y sus bienes correspondientes, y como tal **los primeros responsables** del cumplimiento de este manual de convivencia pacífica. Es entonces responsabilidad de los mismos instruir en forma clara, oportuna y frecuente a sus mayordomos y familia, a empleados temporales, arrendatarios y visitantes para que cumplan a cabalidad todas las normas de este reglamento de convivencia pacífica.

5.2 RESIDENTES - Asociados y trabajadores -

ASOCIADOS RESIDENTES

- Son los dueños de las unidades privadas y sus bienes correspondientes que tienen dichas casas como su lugar de residencia y domicilio, y como tal **pernoctan** en las instalaciones de la Asociación.

TRABAJADORES RESIDENTES

- Son los mayordomos o caseros y sus familias que trabajan y dependen de los dueños de las unidades privadas y sus bienes, y como tal son **los segundos responsables** del cumplimiento de este manual.

5.3 VISITANTES - trabajadores, invitados y arrendatarios -

TRABAJADORES

- Son las personas que trabajan en forma permanente, mayordomos, o en forma temporal, trabajadores, los cuales prestan servicios o bien en las unidades privadas en las cuales vigilan, mantienen y ejecutan trabajos varios y **dependen del mayordomo** de la misma, o bien en las zonas comunes de la Asociación ejecutando trabajos varios y como tal **dependen del Junta Directiva** de la Asociación.

ARRENDATARIOS

- Son las personas que temporalmente residen en las unidades privadas, con autorización de los Asociados pero **sin su presencia y acompañamiento**, y usan las zonas comunes bajo la responsabilidad del propietario del lote rentado.

VISITANTES

- Son las personas que permanecen temporalmente dentro de las unidades privadas **en compañía y presencia de los Asociados**, y usan las zonas comunes bajo la responsabilidad del propietario del lote visitado.

6. ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

6.1 JUNTA DIRECTIVA

- **Es el órgano rector y máxima autoridad de la Asociación**; sus miembros son nombrados por la asamblea general de Asociados.
- Vela por el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y por la convivencia pacífica de la Asociación.

- Define, gestiona y controla el mejoramiento de todos los aspectos de la Asociación relacionados con los recursos y bienes para la ocupación, seguridad, aseo, salubridad, conservación, comodidad y disfrute de la misma.
- Gestiona y administra el presupuesto de inversiones y gastos de la Asociación, aprobado por la asamblea.
- Actúa a través del presidente y representante legal de la Asociación.

6.2 PRESIDENTE DEL JUNTA DIRECTIVA

- **Es el líder del Junta Directiva, representante legal de la Asociación y administrador de la misma;** podrá ser una persona natural o jurídica y es nombrado por el Junta Directiva.
- Es el vocero oficial del Junta Directiva y de sus decisiones para todos los asuntos relacionados con la Asociación.
- Es el conducto regular del Junta Directiva para resolver toda petición, queja o reclamo – **PQR's** - que hagan los Asociados, o terceros residentes o visitantes
- Actúa dentro de la Asociación a través de su cargo con apoyo del Junta Directiva.

7. OBLIGACIONES PARA LA LIMPIEZA Y EL BUEN ASPECTO INTERIOR Y EXTERIOR DE LA ASOCIACION

- 7.1 **USO ADECUADO DE LAS CERCAS:** Ningún usuario de la Asociación puede utilizar las cercas que dividen o alinderan las unidades privadas para tender ropa, alfombras o cualquier otra prenda u objeto; estas son solo para delimitar y dar seguridad a las unidades privadas.
- 7.2 **LIMPIEZA DE CANALETAS Y DE LA VÍA DEL FRENTE DE CADA LOTE:** es responsabilidad de cada propietario mantener en permanente estado de limpieza sus canaletas y la vía de su frente

de basuras, hojas, ramas, flores secas y cualquier material que incomode o ensucie y desluzca la Asociación.

- 7.3 Es obligación de cada propietario efectuar una limpieza general a su lote sin construcción mínimo cada año, en caso contrario lo hará la Asociación y cargará su valor a la cuenta de administración la cual es exigible también ejecutivamente.

8. MANEJO Y CONTROL ADECUADO DE LAS BASURAS

- 8.1 El manejo de las basuras debe hacerse siempre en forma higiénica, esto es, utilizando bolsas plásticas debidamente amarradas y separándolas siempre por el método de RECICLAJE, así:

Bolsa 1: los residuos sólidos tales como botellas, vidrios, latas etc.

Bolsa 2: los periódicos, papeles, empaques, etc.

Bolsa 3: los sobrantes de comida, cáscaras, desperdicios etc.

- 8.2 **En cada lote las bolsas serán siempre colocadas en un lugar cercano a la puerta de entrada con la seguridad del caso**, o sea canastas metálicas cerradas o recipientes plásticos con tapa, para evitar que los perros callejeros las rompan y rieguen en la vía; en tal caso es responsabilidad de los respectivos mayordomos recogerlas y organizarlas como se indica arriba antes de que pase el carro recolector pues los trabajadores de este no recogen basura del piso.

- 8.3 **Las basuras se deben sacar solamente el día que pasa el carro recolector, el administrador delegado o sus empleados lo informan, evitando así la innecesaria e inconveniente exposición a sol y agua y su consecuente mal olor, tentación para los perros callejeros, y la mala presentación de las vías para peatones y conductores.**

- 8.4 **De viernes a domingo se prohíbe la quema de basuras** dentro de las unidades privadas, para evitar que el humo y los olores incomoden a los Asociados y visitantes.

- 8.5 **Cuando se pode o se corte un árbol, arbusto o mata**, sus ramas y demás sobrantes deben botarse por cuenta del dueño de cada lote y por fuera de la Asociación; estos materiales no se consideran basura.

9. CONTROL DEL POZO SÉPTICO.

- **Se requiere y es responsabilidad del propietario mantener en buenas condiciones sanitarias los pozos sépticos y trampas de grasas, de acuerdo a las normas del DAGMA (CVC)**, para evitar así las fugas de aguas negras a las canaletas, los malos olores en las vías y zonas comunes y los problemas relacionados por la presencia de mosquitos e insectos indeseables desde la óptica de salubridad.

10.USO ADECUADO DEL AGUA COMÚN

- 10.1 **El agua es el recurso natural más importante, necesario ypreciado** para nuestro descanso, disfrute y convivencia pacífica en la Asociación; consecuentes debemos todos velar por su mejor uso y denunciar a aquellos Asociados, mayordomos y visitantes que hagan mal uso o despilfarro de la misma y así podremos evitar el incómodo racionamiento interno, y por parte de la CVC la intención y riesgo potencial de la no renovación a la concesión de agua que actualmente tenemos.
- 10.2 **El agua de las zonas comunes nunca se puede usar para** realizar trabajos o regar jardines o prados de las zonas privadas.
- 10.3 **El servicio de agua de la Asociación es única y exclusivamente para uso doméstico**, y de acuerdo a comunicación de la CVC, la capacidad máxima es de ½" por lote.
- 10.4 **Los fines de semana se prohíbe el riego de árboles, matas, flores y prados** con el propósito de que no falte el agua para uso interno en las casas de todos y en las zonas comunes.
- 10.5 **Se recomienda muy especialmente a todos los Asociados tener un tanque para almacenamiento del agua** y así contar siempre con suministro ante los frecuentes racionamientos a que

se ve obligada a hacer la administración por las inclemencias de los veranos.

10.6 Cada propietario es responsable ante las entidades reguladoras por el estado y funcionamiento de sus instalaciones sanitarias y por las sanciones que estas le impongan a su propiedad, así como también por aquellas que llegase a imponer a la parcelación consecuencia de su propiedad privada.

11. USO ADECUADO DE LAS VÍAS DE LA ASOCIACIÓN

11.1 Está prohibido obstruir con objetos o materiales, y parquear cualquier clase de vehículo y a cualquier hora en las vías internas y zonas de circulación común de la Asociación, e incomodar el ingreso a otra unidad privada.

11.2 Por ningún motivo de deben depositar, mantener o dejar materiales de construcción o escombros o sobrantes de materiales de los mismos en las vías internas; estos deben quedar dentro de cada lote para su posterior evacuación. Los materiales que se dejen en las vías se harán botar por un tercero y el costo del trabajo le será cargado en la cuenta mensual de administración del propietario.

12. USO ADECUADO DE LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES

12.1 Se recomienda que el uso de carros, motos, cuatrimotos, o cualquier vehículo a motor, sea por **personas mayores de 15 años**.

12.2 Cuando las personas circulen por las vías internas de la Asociación, lo harán siempre por su derecha y sin exceder el límite de velocidad anunciado en las respectivas señales. - **20 Kms Max** -

12.3 No es permitido hacer competencias de ningún tipo en las vías internas de la Asociación.

12.4 No se permite el uso de pistas de motocross en las unidades Privadas pues el ruido de los motores incomoda a la comunidad de la parcelación.

12.5 No se permite utilizar las zonas verdes comunes para transitar con vehículos de motor pues el uso frecuente de estos destruye el prado.

13. CONTROL Y SEGURIDAD DE LOS NIÑOS

13.1 **Es un deber ineludible de los padres de familia**, ejercer un estricto control sobre sus hijos niños para evitar que dentro de las actividades propias de su edad estén inseguros o corran peligro, y adicionalmente que puedan causar accidentes que involucre a personas o daños a bienes privados o comunes.

13.2 Todo **niño menor de cinco años debe** estar siempre acompañado de uno de sus padres, o de una persona mayor responsable, cuando estén fuera de su propiedad privada y dentro de la Asociación

13.3 **Los niños menores de 10 años**, no están autorizados para salir solos de la Asociación; solo podrán hacerlo en compañía de uno de sus padres, o en su defecto de una persona adulta familiar o autorizada, sin que por ello la Asociación sea responsable por ellos.

13.4 **Ningún menor de edad** puede autorizar el ingreso de persona alguna a la Asociación.

13.5 Por razones de seguridad personal y colectiva no se recomienda el uso de carros, motos, tricimotos y cuatrimotos, por menores de edad.

14. CONTROL DE VISITANTES, INVITADOS Y ARRENDATARIOS

- 14.1 Las porterías son el único lugar autorizado para entrar a, o salir de la Asociación,** quienes lo hagan por otros lugares diferentes tales como broches, cercos, o a través de lotes habitados - creyendo equivocadamente que alguien puede autorizarlos -, se harán acreedores a la multa respectiva.
- 14.2 Los Asociados serán solidariamente responsables de las faltas por acción u omisión de las personas a quienes cedan el uso y goce de su unidad privada en calidad de arrendatarios, invitados, comodato o tenencia, en especial por las multas a que se hagan acreedores y que por delegación de la Asamblea General de Asociados se establecen en este reglamento.**
- 14.3 El propietario será responsable de la conducta de sus visitantes y de toda persona que a cualquier título ocupe la respectiva unidad privada.**
- 14.4 Es deber del propietario indicarle a visitantes y arrendatarios, directamente o por intermedio del mayordomo, el Reglamento de Propiedad Horizontal, y este **Reglamento de Convivencia Pacífica** y obligarle su cumplimiento al pie de la letra, para no incurrir en sanción económica.
- 14.5 En caso de tratarse de un invitado permanente, el propietario lo hará saber por escrito al Junta Directiva.
- 14.6 No se permite que visitantes o invitados ingresen a la Asociación con animales de ninguna especie, salvo mascotas pequeñas.
- 14.7 **Para cualquier visita,** ya sea familiar o amigo de los agregados que desee quedarse en la parcelación así sea por una noche, debe contar con autorización expresa del propietario y se recomienda que la permanencia no sea por mayor a ocho días calendario Independiente de la condición de este tipo de visitante y del tiempo de permanencia la persona debe registrarse por los reglamentos de copropiedad y convivencia de la Asociación

15. CONTROL DE TRABAJADORES TEMPORALES PRIVADOS

- 15.1 **Todo empleado, agregado o trabajador que vaya a realizar alguna actividad o labor en una unidad privada**, deberá ser reportado por el dueño y por escrito al Junta Directiva, indicando el nombre completo, identificación y el tiempo probable de duración en la labor u oficio.
- 15.2 **El propietario de la unidad donde labore el trabajador temporal será el responsable** por la conducta moral, social, comportamiento en comunidad y daños de cualquier tipo que estas personas ocasionen a los bienes de la Asociación, a excepción de las penales y contravencionales, cuya pena y calificación corresponde a las autoridades judiciales o de policía
- .
- 15.3 Independiente de la jerarquía, labor y tiempo, el trabajador temporal debe regirse por los reglamentos de copropiedad y convivencia pacífica de la Asociación.

16. CONTROL DE LOS MAYORDOMOS Y EMPLEADOS PRIVADOS

- 16.1 Este personal, su selección y contratación, es de cuenta, cargo y riesgo exclusivo del empleador y/o propietario de la respectiva unidad privada. Asimismo, los Asociados serán solidariamente responsables por su conducta moral, comportamiento en comunidad, daños y perjuicios que causen a la Asociación.
- 16.2 **Ni los mayordomos ni los empleados o trabajadores**, pueden autorizar el ingreso de otras personas o familiares ni a la zona común ni a la unidad privada donde prestan sus servicios excepto cuando el propietario o patrono lo autorice por escrito y bajo su responsabilidad.
- 16.3 **Toda despido y admisión de estos colaboradores** debe reportarse por escrito al Junta Directiva para su respectivo control. **Se recomienda** a los

otros Asociados no contratar personas que hayan sido despedidos por hechos delictuosos o conductas y comportamientos impropios que atentaron contra el debido respeto a empleadores, residentes o trabajadores de la Asociación.

- 16.4 Se recomienda a los propietarios, no permitir que habiten personas diferentes al agregado, su esposa o compañera permanente y sus hijos.

17. CONTROL DE LOS TRABAJADORES CONTRATADOS

- 17.1 **Los empleados o trabajadores contratados por el Junta Directiva**, se someterán a los reglamentos y normas establecidos en la Asociación. El Junta Directiva coordinará y controlará al interior de la misma sus horarios de trabajo y actividades diarias a realizar, velando porque se ajusten al Reglamento de Propiedad Horizontal y a este Reglamento de Convivencia Pacífica.
- 17.2 **Los Asociados, residentes y arrendatarios, no pueden dar órdenes de trabajo o instrucciones particulares a estos trabajadores**, ni ocuparlos en actividades privadas que entorpezcan su labor en las zonas comunes; de la misma manera se les prohíbe entrar los empleados a las unidades privadas salvo casos de fuerza mayor tales como inundaciones, fuego o asuntos que comprometan la seguridad de las personas.
- 17.3 Los Asociados y los mayordomos deben conocer la responsabilidad básica y funciones de cada trabajador de la Asociación; cualesquier irregularidad en sus actividades, debe ser comunicada oportunamente por el propietario al Junta Directiva.
- 17.4 Está prohibido a Asociados, visitantes y arrendatarios invitar en horas de trabajo a estos trabajadores a sus unidades privadas, y atenderlos e invitarlos u ofrecerles licor, aún en ocasiones especiales.

18. CONTROL DE LOS ANIMALES DOMESTICOS

- 18.1 **El Junta Directiva de la Asociación está facultada** para exigir al dueño de cada animal, una conducta apropiada que asegure y garantice la tranquilidad y seguridad de los demás Asociados y residentes, de tal forma que la permanencia de estos animales no resulte peligrosa ni molesta.
- 18.2 **Los perros solo pueden estar en las vías internas acompañados de sus dueños o de un adulto**, quienes los conducirán utilizando la trailla o correa y con bozal los perros considerados de raza peligrosa.
- 18.3 **Es obligación de su propietario mantener al día las vacunas de los animales**; en caso de enfermedad que atente contra la salud y bienestar de los residentes, el animal debe ser retirado en forma inmediata y sometido al tratamiento respectivo.
- 18.4 El residente propietario de animales domésticos, se obliga a tomar todas las medidas sanitarias indicadas por las autoridades respectivas y a mantener al día los certificados y la correspondiente identificación del animal.
- 18.5 **Estos animales y mascotas, no deben utilizar las zonas comunes para la evacuación de sus excrementos**; es obligación de su propietario utilizar el medio adecuado para recogerlos en caso que llegase a hacerlo en una zona diferente a su propiedad.
- 18.6 **Las puertas principales de la entrada a las unidades privadas donde se tengan perros deben mantenerse SIEMPRE cerradas para evitar accidentes con los transeúntes y enfrentamientos con los perros que llevan.**

19 CONTROL DE VOLÚMEN, RUÍDO Y VELOCIDAD.

- 19.1 **Los Asociados y arrendatarios tienen la obligación de mantener moderado el volumen de los equipos de sonido por respeto y por la tranquilidad de vecinos, Asociados y residentes de la Asociación.**

19.2 Durante la noche no se puede utilizar sirenas, pitos ni hacer otro tipo de ruidos o escándalos que perturben la tranquilidad, intimidad y descanso de los demás Asociados y residentes.

19.3 **No está permitido manejar a más de 20 k/h en cualquier vehículo automotor por las vías internas de la parcelación, para evitar accidentes y el exceso de polvo que ensucia las propiedades e incomoda a los transeúntes.**

20 CONTROL DE CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y REMODELACIONES.

20.1 Cada propietario reportará por escrito al Consejo de Administración el delegado el tiempo de duración de la obra que vaya a realizar, la identificación de los trabajadores y el número de estos. El contratista informará quienes entregarán los materiales y el día respectivo.

20.2 **Los materiales de construcción no se pueden acumular en las zonas comunes** ni en las vías internas de la Parcelación, es obligación depositarlos dentro de cada lote.

20.3 **El horario para trabajar la construcción** es de 7:30 A.M. a 5:00 P.M. de lunes a viernes días hábiles, los sábados de 7:30 A.M. a 1:00 P.M., los Domingos y festivos no se permite ni trabajadores ni trabajos de construcción o reformas dentro de la Asociación.

20.4 **Los Sábados, Domingos y Festivos** no se permite el ingreso de vehículos de carga mayores a una camioneta de una tonelada de carga ni movimientos de tierra.

21 CONTROL DE TRASTEOS Y MUDANZAS

21.3 **Cuando desde el interior de la Asociación** se haga cualesquier tipo de trasteo o mudanza, será obligatorio previamente solicitar el documento de PAZ Y SALVO de obligaciones económicas del propietario que en todos los casos expide exclusivamente el Junta Directiva, y si se tratare de un arrendatario, o extrabajador, éste deberá presentar una autorización escrita del propietario con anticipación mínima de 24 horas a la hora de salida.

21.2 **El horario permitido** será, siempre y sin excepción, desde las ocho de la mañana (08:00 a.m) hasta las cinco de la tarde (5:00 p.m) de lunes a viernes en períodos laborales.

21.3 **Los fines de semana y festivos no se permite**, bajo ninguna circunstancia, ni la entrada ni la salida de vehículos de carga mayor a una camioneta de una tonelada de carga para el propósito citado.

21.4 **Si durante un trasteo - entrando o saliendo - se hace daño a los bienes y vías de las zonas comunes**, el propietario del lote desde o hacia donde se efectuaba la mudanza, será el responsable y consecuente con ello deberá responder de inmediato por el arreglo y costo del mismo.

22 CONTROL DE PLACAS, AVISOS E ILUMINACION EXTERNA

22.1 **No se permite la colocación de avisos, carteles, vallas etc.**, en las puertas principales ni en las fachadas de cada lote, y que anuncien cualquier clase de negocio o actividad comercial; se permite el número del lote y el nombre de cada propiedad. En las zonas comunes, tampoco se permitirá ese tipo de avisos

22.2 La iluminación externa de los lotes privados corresponde a cada propietario; en ningún caso no podrá hacer uso de la energía comunitaria para este fin.

23 DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

Todo propietario está obligado a asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias, en caso de imposibilidad debe otorgar el respectivo poder escrito, bien a otro propietario o a un tercero. La no asistencia injustificada origina una multa equivalente a una cuota bimensual de administración.

24 CUOTAS ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS Y DEMAS GASTOS ORDENADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL.

- 24.1 Cada propietario debe contribuir según lo estipula la ley y el reglamento que regula la propiedad horizontal, con los gastos de administración, funcionamiento, reparación y reposición de los bienes comunes.** En caso de arrendar su unidad privada, el propietario continúa siendo el directo responsable de estas expensas. Título I Capítulo VII, artículo 29 y siguientes Ley 675 de agosto 03 de 2001. Además de lo normado en el Título III Capítulo V, artículos 78 y siguientes de la citada Ley.
- 24.2 Tanto las cuotas de administración como las cuotas extras, y los pagos de deudas reestructuradas los impuestos, tasas y contribuciones del orden municipal, departamental o nacional** deben cancelarse dentro de las fechas indicadas para ello so pena de generar el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera máximo bancario y de mora si se pasa de un mes vencido el respectivo capital.
- 24.3 Ningún propietario podrá negarse** bajo ninguna excusa a pagar cumplidamente las cuotas de administración, sean ordinarias o extraordinarias decretadas por la Asamblea General, ni las demás obligaciones contraídas en ACUERDOS DE PAGO.
- 24.4 El incumplimiento en el pago de dos o más cuotas de administración o cualquier otro valor derivado de obligaciones de carácter económico a favor de la Asociación,** dará lugar al cobro pre - judicial de las mismas, asumiendo además el moroso los gastos del proceso y los honorarios de Abogado. Este cobro no durará más de 2 meses, vencido este término la obligación pasará a cobro Judicial. **PARAGRAFO:** Los honorarios por cobro

prejudicial serán del 10% y el Judicial del 20% sobre el total de las sumas recaudadas a favor de la Asociación.

25 PETICIONES, QUEJAS Y RECLAMOS - PQR's -

25.1 Toda actitud o comportamiento que se considere contrario a la Ley al reglamento de propiedad horizontal, al Reglamento Interno de Convivencia Pacífica y en especial al régimen de sanciones, Art.59 de la Ley 675-2001) deberá notificarse escrito al Junta Directiva detallando la falta, el día y hora (o momento en que aconteció el hecho), quien la cometió (o en que lote sucedió). El Junta Directiva comunicara al infractor por escrito la falta que se le imputa y el valor de la sanción a que se hace acreedor de acuerdo al régimen de sanciones autorizado en la Asamblea General. Lo anterior para que el infractor ejerza su derecho a la defensa, Art.29 de la Constitución Política.

25.2 **Igualmente las PQR's sobre los trabajadores de la Asociación** debe presentarse por escrito al Junta Directiva; cada caso se le hará saber al implicado y se le escucharán sus argumentos para efectos de recomendar los correctivos necesarios.

26 RÉGIMEN DE SANCIONES

26.1 **La Asamblea Extraordinaria de Asociados realizada el 23 de Abril de 2016, aprobó un régimen de sanciones económicas para los Asociados de unidad privada**, quienes son solidarios con sus agregados, empleados, invitados o cualquier tercero a quien haya autorizado su ingreso a la Parcelación, por las faltas que cometan al reglamento de propiedad y de convivencia pacífica, y cuyo régimen sancionatorio se indica a continuación.

26.2 **Los valores que se indican a continuación, se refieren siempre a cuotas mensuales de administración.**

- **Por llevar mascota sin collar en la vía y en las zonas recreativas:** primera infracción 1/2 vez; segunda infracción 1 vez y tercera infracción 1.5 veces.

- **Por llevar perro de raza peligrosa sin trailla o bozal en las vías o en cualquier parte de una zona común:** primera infracción 2 veces; segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por usar el alumbrado comunal para beneficio privado:** primera infracción 1 vez; segunda infracción 1.5 veces y tercera infracción 2 veces, por lámpara. En caso de sanción económica por parte de la electrificadora o del municipio, el infractor será el encargado de pagarla.
- **Por perturbar la tranquilidad en el día** por el alto volumen en los equipos de sonido; primera infracción 1 vez; segunda infracción 1.5 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por perturbar la tranquilidad nocturna** por alto volumen en los equipos de sonido después de las 2:00 de la madrugada; primera infracción 1.5 vez; segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por perturbar la tranquilidad a cualquiera hora** por disparos con armas de fuego; primera infracción 2 veces; segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por dejar basuras y/o desechos vegetales en las cunetas o zonas comunes;** primera infracción 1 vez, segunda infracción 1.5 vez y tercera infracción 2 veces.
- **Por el uso indebido o desmedido del agua comunal;** primera infracción 2 veces, segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por exceder la velocidad máxima permitida (20K/h), o por hacer carreras o competencias de cualesquiera tipos** en las vías de la Asociación con vehículos automotores; primera infracción 1.5 vez, segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por atentar contra la flora, la fauna y los animales silvestres que habitan o visitan** la Asociación; primera infracción 1.5 vez, segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.

- Por inyectarse, consumir, inhalar, o fumar sustancias psicoactivas en las zonas comunes; primera infracción 2 vez, segunda infracción 2 veces y tercera infracción 2 veces.
- **Por obstruir con escombros o materiales de construcción el paso vehicular;** primera infracción 1 vez, segunda infracción 1.5 vez y tercera infracción 2 veces.
- **Por la injustificada no asistencia a la “Asamblea General de Asociados” sin haber enviado el poder de representación; multa equivalente a una cuota trimestral de administración.**
- **Por insultar, irrespetar o tratar mal a un empleado de la Asociación;** en cada ocasión el Junta Directiva estimará el valor a pagar dependiendo de lo agresivo, intimidante y/o vulgar sea el infractor.
- **La Asamblea General de Asociados ante la imposibilidad de considerar en el Reglamento interno todas las faltas posibles al buen comportamiento, a la convivencia, a la dignidad y/o el desconocimiento de los derechos de los demás, ha facultado al Junta Directiva para que analice y establezca de acuerdo a la gravedad de cada una, el monto pecuniario de la sanción.**

Procedimiento y destino

- **Al infractor se le notificará por escrito** por el representante legal de la Asociación la infracción y el monto de la misma, la cual deberá ser cancelada en el término de quince días calendario.
- **Si la multa no es pagada en el término estipulado,** ésta será incluida en la cuenta de administración respectiva y ante la negativa de pago su efectividad se hará por la vía judicial.
- **El valor de las multas recaudadas se destinará al fondo de reservas** de la Asociación, para su posterior aplicación.

**CUMPLAMOS TODOS ESTE REGLAMENTO INTERNO DE
CONVIVENCIA PACÍFICA**