

Manual de Convivencia

HACIENDA CONDOMINIO

PRESENTACIÓN

La Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Su fin es el de garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de una normatividad caracterizada por la convivencia pacífica y la solidaridad social de los copropietarios y residentes.

Este Manual está basado en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal inscrito bajo la Escritura Pública No.2261 del 24 de julio de 2011, en la Notaria Tercera del Círculo de Cartagena.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los propietarios, residentes y visitantes de la "Hacienda Condominio". Este documento se convierte en una herramienta útil para todos: Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.

Estas instrucciones son necesarias para que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad y facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos.

OBJETIVO

Fijar las normas de convivencia que debemos seguir los residentes de la "Hacienda Condominio" y las reglamentaciones sobre el uso y el goce de las instalaciones comunales, vías de acceso, comportamiento de los residentes y visitantes y todo lo relacionado con los bienes de dominio común.

Todos los propietarios, residentes y visitantes están obligados a mantener y propiciar la buena conducta durante su permanencia en el condominio y serán responsables de las obligaciones que se deriven por concepto de daños ocasionados a los bienes y zonas comunes por parte de éstos.

Los invitamos a todos ustedes a resolver pacíficamente las diferencias y conflictos, a no hacer justicia con mano propia, a cumplir las normas que se

describen a continuación, a propiciar la confianza en sus vecinos y ante todo cuidar su vida y la de sus semejantes, así como el lugar donde vivimos.

DEFINICIONES

Qué es Manual de Convivencia? Es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del condominio.

Qué es un condominio? El término "condominio" describe una forma de propiedad. Cuando usted compra un condominio, usted es el único propietario de su unidad residencial individual o de dominio privado. Usted lleva a cabo el título de su unidad en pleno dominio, al igual que el propietario de una vivienda unifamiliar.

Como propietario de un condominio, usted también tiene una participación compartida en propiedad conocida como los "elementos comunes". Esto incluye la propiedad utilizada por todos los propietarios, como vías de acceso, Jardines, Sendero Ecológico, Salón social, Canchas Deportivas, zona de Juegos, Lago, zonas de basuras, etc.

Cuáles son las ventajas de vivir en un condominio? El condominio ofrece a los residentes un estilo de vida más despreocupada. El condominio se encarga de las tareas que consumen tiempo como cortar el césped, jardinería, electricidad y atención de mantenimiento y problemas de zonas comunes. Esto le da al propietario de un condominio más tiempo para relajarse y disfrutar de la vida.

Cómo opera la Solidaridad en un condominio? Cada propietario de unidad residencial de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha Unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Manual, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que ocupan la respectiva Unidad Residencial de dominio Privado como causahabientes suyos y a cualquier título.

Todo lo dicho en este Manual así como en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en lo relativo a las prohibiciones, obligaciones, derechos y multas, tanto en lo relativo al uso de las Unidades residenciales o dominio privado como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios o tenedores a cualquier título y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de sus bienes de dominio particular.

CAPITULO I PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

La **"Hacienda Condominio"** acoge los siguientes principios:

1. **IDENTIDAD:** Adoptará los símbolos que estime convenientes, Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo,

Tolerancia, Diálogo y Concertación, Decisiones Concertadas, Respeto, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.

2. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA: Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad así como a los Copropietarios al respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. Respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.

3. DERECHO AL DEBIDO PROCESO: Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

EL Comité de Convivencia en su interés por crear un ambiente agradable y armónico en el Conjunto y teniendo en cuenta que nuestro compromiso es promover ante todo la convivencia pacífica a través de la enseñanza, quiere dejar plasmado en este documento los APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL, dictados por la Oficina del Alto Comisionado para la Paz 2005, y dirigidos a todos los Promotores de Convivencia.

RECUERDE "PARA TODOS LOS DÍAS. PARA TODA LA VIDA."

Para construir un orden y una comunidad donde todos podamos ser felices...basada en la Democracia.

1. APRENDER A NO AGREDIR AL OTRO

Base de todo modelo de convivencia social.

-Discuta y defienda su punto de vista sin herir al otro.

-Sea fuerte sin perder la ternura y la compasión por el otro.

-Reconozca que los demás son diferentes y pueden ser su complemento o su opositor, pero no su enemigo.

2. APRENDER A COMUNICARSE

Base de la autoafirmación personal y grupal.

Expresa sus puntos de vista, pero también escuche el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.

El medio básico del reconocimiento es la conversación. Recuerde que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.

3. APRENDA A INTERACTUAR

Base de los modelos de relación social.

Todos somos extraños hasta que aprendemos a interactuar. Aprender a interactuar supone varios aprendizajes:

- Acérquese a los otros.
- Comuníquese con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
- Comparta con los otros aceptando que ellos están con usted en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
- Disfrute la intimidad y ame a los otros.
- Sobre todo aprenda a percibirse y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los Derechos Humanos.

4. APRENDER A DECIDIR EN GRUPO

Base de la política y de la economía

Logre la decisión de grupo a través de la concertación. La concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarlos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.

Busque la participación directa o indirecta de todos a los que va a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento.

El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.

5. APRENDER A CUIDARSE

Base de la autoestima y el respeto

Cuide, proteja y respete su vida y la de sus semejantes. Preocúpese por cuidar el bienestar físico y psicológico de sí mismo y de los otros. Rechace los actos violentos contra sí mismo y los demás. No haga justicia por mano propia.

6. APRENDER A CUIDAR EL ENTORNO

Fundamento de la supervivencia.

Acepte que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento, somos superiores a ellos. No somos los "amos de la naturaleza".

Preserve y haga buen uso de los recursos naturales

Cuide los lugares donde vive, trabaja y se divierte.

La convivencia social implica también aprender que para nosotros no es posible sobrevivir si el planeta muere, y el planeta tierra no puede sobrevivir como “nuestra casa” sin nuestro cuidado.

7. APRENDER A VALORAR EL SABER CULTURAL

Base de la evolución social y cultural.

Valore sus costumbres, tradiciones e historia.

Entienda que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma.

Comprenda que sus saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de otros.

CAPITULO II CLASES DE USUARIOS

ARTICULO 1. **La copropiedad “Hacienda Condominio”** tendrá las siguientes clases de usuarios y a estos será aplicable el Manual de Convivencia:

- a. Residentes Propietarios
- b. Arrendatarios
- c. Familiares de propietarios o arrendatarios
- d. Invitados Residenciados
- e. Visitantes no residenciados.
- f. Personal de servicio de las unidades residenciales (Permanente o temporal)

ARTICULO 2. RESIDENTES PROPIETARIOS.

Son Residentes Propietarios la(s) **personas que figuren como propietarios según las escrituras públicas de compra** de las casas que conforman La copropiedad “Hacienda Condominio”.

ARTICULO 3. ARRENDATARIOS.

Son Arrendatarios las personas que ostentan un contrato de arrendamiento otorgado por el propietario o firma arrendadora que represente al Propietario. Para ingresar como Residente al Conjunto se requiere:

1. Diligenciar el formato de empadronamiento suministrado en la oficina de Administración del Conjunto (Censo Especial).
2. Los Arrendatarios están obligados a dar cumplimiento al presente reglamento.
3. Conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno o Manual de Convivencia.
4. Para ingresar trasteo se debe diligenciar formato ante la Administración y presentar autorización de ingreso en portería y para salir con trasteo deben presentar en la portería Paz y Salvo de la Administración.

ARTICULO 4. FAMILIARES DE RESIDENTES O DE ARRENDATARIOS.

Se consideran familiares de Residentes o de Arrendatarios a las personas que conforman las unidades familiares residenciadas en el Conjunto y que sean acreditadas por el Residente o Arrendatario en los formularios de Registro de Residentes que entregará la Administración para su respectivo diligenciamiento.

ARTICULO 5. INVITADOS RESIDENCIADOS.

Son la o las personas que por invitación de los Residentes se alojen en su casa por un periodo superior a un día. El usuario residente deberá informar a la administración ó en portería (diligenciando formato con los datos para los residentes) sobre los invitados.

ARTICULO 6. VISITANTES NO RESIDENCIADOS.

Son las personas que acuden en calidad de visitantes y que en el momento de ingresar al Conjunto requieren de previa autorización verbal o escrita del Residente en portería.

PARAGRAFO: Cuando se trata de visitantes temporales, que visiten la unidad residencial en calidad de vendedores, técnicos, cobradores, obreros, etc. debe ser informado a portería el tiempo de permanencia, para control de la vigilancia y no permitir la permanencia dentro del Conjunto, más allá del tiempo autorizado por el propietario o arrendatario correspondiente.

ARTICULO 7. PERSONAL DE SERVICIO UNIDADES RESIDENCIALES (PERMANENTES O TEMPORALES).

Son las personas que cumplen labores o prestan servicios domésticos o técnicos de manera permanente (fija) o temporal en las unidades residenciales o de dominio privado que integran la Hacienda Condominio. La entrada y salida de todo Personal de servicio de las unidades residenciales (Permanente o temporal), debe ser informada a portería para no permitir la permanencia dentro del Conjunto, más allá del tiempo autorizado por el propietario, residente o arrendatario correspondiente.

PARAGRAFO: Los Propietarios o Usuarios Residentes están obligados a reportar y registrar ante la Administración las hojas de vida con todos sus datos y soportes (Foto, cedula y pasado judicial) del personal de trabajadores permanentes, y temporales a su servicio en las unidades residenciales.

ARTICULO 8. Los propietarios o Usuarios Residentes, están obligados a procurar la buena conducta de sus invitados y visitantes durante su estadía en el Condominio y serán responsables de las obligaciones que se deriven por daños ocasionados a los bienes comunes o de otros usuarios.

ARTICULO 9. Sin excepción toda persona que no resida en el Condominio debe ser anunciada por citófono, celular, teléfono ó medio de comunicación

señalado por la administración. Cuando la citofonía interna, celular, teléfono ó medio de comunicación señalado por la administración no funcione, la autorización de ingreso se efectuará con la asistencia personal del vigilante de ronda, si lo hubiere o deberá ser recogido por quien autoriza en la portería. En todo caso, para el ingreso es necesaria la autorización del propietario o residente.

CAPITULO III

DERECHOS, COMPROMISOS Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES, ARRENDATARIOS O USUARIOS.

Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

Los principales derechos cuando se vive en una comunidad (copropiedad), además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien, que para los efectos de este manual es la unidad residencial ó hacienda.

Además de los consagrados en la Ley 675 de 2001 y los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, se establecen en este manual los siguientes:

DERECHOS

ARTÍCULO 10. Asistir a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias. Igualmente a las reuniones que se convoquen por intermedio de la Administración, su asistencia es de carácter obligatorio.

ARTICULO 11. Los Residentes Propietarios y Arrendatarios además de los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto tendrán los siguientes derechos:

1. Usar y disfrutar junto con sus familiares de la unidad residencial correspondiente y de todos los servicios comunes del Conjunto, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o residentes.
2. A los servicios administrativos y operativos de acuerdo con las limitaciones y garantías de las Leyes y reglamentos.
3. A presentar sus iniciativas, quejas y opiniones por medio de comunicaciones escritas al Administrador General, al Consejo de Administración o presentarlas personalmente en las reuniones del Consejo de Administración o a la Asamblea de Copropietarios.

4. Otro derecho de los propietarios o residentes y de la comunidad en general, es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético. Por esa razón se debe insistir mucho, exigir permanentemente el cumplimiento de las más elementales normas de educación.

DEBERES

ARTICULO 12. Los Residentes Propietarios y Arrendatarios, además de los contenidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, tendrán los siguientes deberes:

1. Pagar oportunamente la cuota de administración, las contribuciones extraordinarias y cumplir y/o pagar las sanciones establecidas en el presente reglamento.
2. Mantener excelente conducta dentro del Conjunto.
3. Informarse adecuadamente sobre los estatutos, reglamentos del Conjunto, y Manual de Convivencia, para cumplirlos y velar por su cumplimiento.
4. Responder ante el Conjunto por la conducta de sus familiares e invitados y hacerse cargo del resarcimiento de perjuicios causados por éstos al conjunto o sus residentes.
5. Inculcar en los menores el espíritu de conservación de prados y/o jardines y el aseo de las zonas comunes y recreacionales.
6. Hacer uso responsable de las actividades en la utilización de las zonas comunes, deportivas y social.
7. Hacer uso responsable de la utilización de la sede social; para la asignación de uso se dará prelación a las familias que menos veces hubieren solicitado en el año el espacio, previo diligenciamiento de formato o lista para el alquiler del espacio o reserva de canchas en la administración o portería según se establezca.
8. Informar y dar a conocer a sus invitados, visitantes y personal de servicio las normas establecidas para el uso de las áreas comunes y el buen comportamiento dentro del Conjunto.
9. Informar adecuada y oportunamente al Consejo de Administración, Comité de Convivencia o al Administrador la violación de las normas establecidas en los Reglamentos con miras a prevenir y asegurar las condiciones de seguridad y tranquilidad del Conjunto.
10. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.
11. No agredir física o verbalmente a vecino alguno.
12. No desarrollar arte, oficio o actividad de índole doméstica dentro de las unidades residenciales que contamine el ambiente u ocasione olores y ruidos que perturben la tranquilidad de la comunidad.

PROHIBICIONES

ARTICULO 13. Está prohibido entre otras cosas:

1. Propiciar y/o mantener dentro de la urbanización debates de tipo político y/o religioso.
2. Hacer uso de la zona social cuando se encuentre afectado por sanciones disciplinarias.
3. Realizar reformas o adecuaciones locativas que alteren la buena imagen, armonía y homogeneidad arquitectónica y paisajística de las unidades residenciales que conforman el Condominio.
4. Ejecutar actos que perturben reiterativamente la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios.
5. El uso de pólvora detonante o explosiva y materiales explosivos en general dentro del conjunto.
6. Parquear vehículos sobre las vías del Conjunto obstaculizando la circulación de personas y el tránsito vehicular.
7. Desarrollar eventos deportivos en las zonas deportivas o comunes con la participación de personal no residente en el Conjunto. Excepto en aquellos organizados y autorizados por la Administración, previa autorización del Consejo de Administración.
8. Colocar música reiteradamente, con alto volumen hasta altas horas de la noche, que perturben el sueño y el normal descanso de las personas y/o utilizar equipos o maquinaria de forma reiterada con ruidos y volumen que contravengan las normas contra la contaminación sonora.
9. Se prohíbe el ingreso de mototaxis ó de motos a la urbanización (podrán acceder las motos que estén debidamente registradas por los residentes ó la constructora, hasta finalizar obras); se permitirá el ingreso de vehículos de cuatro llantas como taxis y mototaxis con carroza (tricimotos) dejando la debida identificación en portería; cuando el Residente Propietario posea un taxi o moto deberá registrarlo en la Administración, el cual será estacionado dentro su unidad residencial.
10. Está prohibido realizar actividades peligrosas que impliquen riesgo para los residentes y su viviendas tales como cacería, disparos al aire, lanzar voladores y juegos pirotécnicos dentro de las áreas del condominio.

CAPITULO IV DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

ARTICULO 14. Constituyen obligaciones de carácter económico a cargo de los Propietarios las siguientes:

a. Cancelar oportunamente el valor de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración autorizadas por la Asamblea General de Copropietarios. Las ordinarias deben ser pagadas dentro de los diez (10) primeros días de cada mes en tanto que las extraordinarias deben cubrirse en las fechas y plazos que determine la Asamblea.

b. Sin excepción ningún Usuario puede efectuar su trasteo sin estar a paz y salvo por todo concepto. Para permitir la entrada y salida del trasteo se exigirá autorización escrita de la Administración; que deberá conocer de la mudanza por lo menos con un (1) día hábil de anticipación.

ARTICULO 15. Acumuladas dos (2) cuotas de administración sin cancelar, se procederá a realizar un llamado de atención por escrito y posteriormente a la publicación en las carteleras como deudor moroso.

La acumulación de tres (3) cuotas de administración sin cancelar, dará lugar a la suspensión de algunos servicios y al cobro por vía prejurídica y jurídica si fuere el caso; debiéndose aclarar que los honorarios del abogado y costas estarán a cargo del deudor moroso, toda vez, que el propietario residente es el único responsable del cumplimiento en el pago de la Administración. En caso de tener arrendatarios, el propietario deberá tomar las medidas preventivas necesarias a efectos de que su responsabilidad se cumpla oportunamente.

CAPITULO V USO DE ZONAS SOCIALES

ARTICULO 16. Las zonas sociales comunes de la copropiedad están compuesta por zona de Juegos Infantiles, Salón Social, Canchas Deportivas (Tennis y Multiple), Lago y Sendero Ecológico.

SALON SOCIAL

ARTICULO 17. Las reuniones privadas de índole familiar o social autorizadas por la Administración podrán ser realizadas siempre y cuando se cumpla la normatividad y en especial la establecida para la Zona Social dentro del siguiente horario:

Lunes a jueves de 10:00 a.m. A 9:00 p.m.

Viernes, sábados y domingos de 10:00 a.m. a 11:00 p.m.

Festivo de 10:00 a.m. a 9:00 PM

PARAGRAFO: El salón social estará fuera de servicio los días 24, 25 y 31 de Diciembre y 1 de Enero, teniendo en cuenta que es una celebración especial, en la cual se comparte con familiares y amigos. Por otra parte, el personal de apoyo no está disponible para ofrecer sus servicios en estas fechas.

ARTICULO 18. El salón social, solo puede ser utilizado por cada propietario para reuniones previa solicitud a la administración, sin costo alguno por tres (3) reuniones anuales. En caso de requerir un nuevo servicio, deberá cancelar el valor del alquiler con el recibo de la Administración (Valores que serán establecidos por el Consejo de Administración).

ARTICULO 19. Considerando que la tableta instalada en los pisos del salón social no es apta para soportar la fricción y el golpeteo al practicar el patinaje, no se permite la práctica de dicho deporte en este recinto.

ARTICULO 20. Las luces del salón social deberán permanecer prendidas cuando se celebren reuniones en horario nocturno autorizado.

ARTICULO 21. Queda terminantemente prohibido el consumo de bebidas embriagantes o sustancias alucinógenas en el Salón Social, Zona de Juegos, Deportivas, Lago o cualquier otro sitio cercano de dichas áreas. Salvo en reuniones autorizadas expresamente por la Administración, previa autorización del Consejo de Administración se podrán consumir algún tipo de bebidas alcohólicas.

ARTICULO 22. El área social está acondicionada para los siguientes tipos de reuniones:

1. Las reuniones de interés comunitario tales como celebraciones navideñas, día de la madre, del padre, etc., para las cuales se extenderá la invitación a todos los miembros de la comunidad, tendrán horario libre. Estas reuniones serán organizadas y reglamentadas por el Consejo de Administración.

2. No se prestarán las áreas sociales para reuniones diferentes a las estrictamente familiares o sociales, por lo cual todo acto político o gremial queda prohibido y su comprobación dará lugar a la inmediata suspensión por parte de la Administración. No se realizarán eventos o reuniones de tipo político o sindical.

3. No se prestará la zona social para reuniones de carácter político o religioso a excepción de aquellos actos litúrgicos organizados o autorizados por la Administración en fechas especiales. Las ceremonias o actos religiosos se permitirán de acuerdo con la autorización del Consejo de Administración.

4. Solo en los casos en que la Administración organice reuniones o actividades de integración para toda la comunidad, debidamente autorizadas por el Consejo de Administración, el horario podrá extenderse pero no más de la 1:00 a.m.

5. El Consejo de Administración y/o el Administrador, podrán disponer en cualquier momento y cuando las necesidades así lo exijan la suspensión parcial o general de los servicios de la zona social de la Urbanización, previa comunicación a los Residentes Propietarios por razones como mantenimiento o reparaciones) y cuando las circunstancias lo permitan.

ARTICULO 23. La solicitud de reservación de cualquier área componente de la zona social para reuniones particulares deberá hacerse a la Administración con anticipación mínima de ocho (8) días, mediante el diligenciamiento del formato que para tal fin suministre la Administración. La solicitud deberá hacerla el adulto responsable de la respectiva casa. Recibida la solicitud, la administración deberá manifestarse el día hábil siguiente. En la portería debe quedar una lista con los nombres de los invitados a la reunión.

ARTICULO 24. El Propietario y/o Residente que solicite el área social está obligado a controlar el volumen de equipos, radios, grabadoras y amplificadores y responderá por el comportamiento de sus invitados entre otros en cuanto a: uso adecuado de los baños, control para que sea utilizada únicamente el área autorizada, por los daños en la planta física, equipos y ornamentación del Conjunto, además por el orden y aseo del lugar de reunión.

ARTICULO 25. En las horas nocturnas, el volumen debe ser moderado y una vez cumplida la hora de préstamo del espacio, se da por terminada la reunión y debe hacerse silencio respetando el sueño de las personas residentes de las unidades residenciales cercanas al área.

ARTICULO 26. El ruido generado por altoparlante, instrumentos musicales o cualquier dispositivo similar, no puede ser utilizado en el salón social, teniendo en cuenta el Reglamento de Protección y Control de Aire, Decreto No. 0948 de 1995, del Sistema Ambiental, el cual establece la norma de generación y emisión de ruido, donde se prohíbe la generación de ruido que trascienda al medio ambiente, que perturbe la tranquilidad ciudadana o que genere hacia la vecindad o al medio ambiente niveles de ruido superiores a los establecidos para zonas residenciales. (Sector B, Tranquilidad y Ruido Moderado, 65 db de 8:00 a.m. a 8:00 p.m. y de 45 db de 8:00 p.m. a 8:00 a.m.)

ARTICULO 27. Se prohíbe colocar puntillas y pegar elementos decorativos con pegantes tales como: Siliconas, bóxer, colbón, gomas, etc. en los muros y columnas como también utilizar los bombillos para colocar cuerdas. De todas formas el área usufrutuada debe ser entregada en el estado en que se recibió. La administración verificará el inventario con que se entrega.

ARTICULO 28. El Propietario o Residente que solicite en alquiler sillas y mesas cancelará el valor correspondiente con el recibo de la cuota de administración siguiente. El daño de alguna silla o mesa, correrá por cuenta de la persona que solicitó el servicio.

PARAGRAFO. Todo daño ocasionado a la zona social en lámparas, bombillos, baños, etc. es responsabilidad de la persona que solicitó el permiso, quien deberá cancelar a la Administración los valores correspondientes.

ARTICULO 29. Al personal de servicio, celadores, jardineros, aseadores, empleadas domésticas, etc. que trabajen en las diferentes casas o unidades residenciales, no les está permitida la utilización de las Zonas Sociales: Salón Social, Juegos, Canchas Deportivas y Lago.

CANCHAS DEPORTIVAS

ARTICULO 30. Derechos de uso: Los Usuarios podrán disfrutar del uso apropiado y racional de las Canchas Deportivas ajustándose a las reglamentaciones de horario, calzado y vestuario previstos en el presente manual o lo que en tal sentido establezca el Consejo de Administración.

PARAGRAFO: Queda prohibido el uso de esta zona a toda persona aquejada de cualquier enfermedad infecto – contagiosa o transmisible.

ARTICULO 31. Las canchas deportivas tendrán el siguiente horario de uso:

De Lunes a Viernes de 06:00 a.m. a 09:00 p.m.

Fines de semana, festivos y vacaciones de 08:00 a.m. a 9:00p.m.

ARTICULO 32. Se prohíbe ingresar a las Canchas Deportivas en estado de embriaguez, además ingerir alimentos y fumar en el área de las canchas, usar equipos de sonido a alto volumen, así como llevar materiales de vidrio, vasos, botellas o cualquier otro elemento corto punzante o de riesgo, además quedan prohibido los juegos bruscos y desarrollar actividades recreativas con materiales deportivos no apropiados.

ZONA DE JUEGOS INFANTILES

ARTICULO 33. La zona de juegos infantiles es de uso exclusivo para menores de trece (13) años y estará disponible en el siguiente horario:

Lunes a Domingo de 09:00 a.m. a 07:00 p.m.

PARAGRAFO: Los niños deben permanecer acompañados por un adulto. Y se prohíbe dejar solo a los niños en los juegos y columpios. De igual manera, no se puede hacer uso de los juegos infantiles en traje de baño. A los niños mayores o adolescentes se les debe inculcar el respeto y cortesía para con los niños menores, así como el uso de un lenguaje adecuado.

PARAGRAFO: Queda prohibido el uso de esta zona a toda persona aquejada de cualquier enfermedad infecto – contagiosa o transmisible.

ARTICULO 34. Además de las normas anteriores, se debe tener en cuenta:

1. No Ingresar animales al Salón Social, Zonas de Juego y Canchas Deportivas.

2. Mantener con volumen moderado la música mientras se encuentren en la zona Social, Canchas Deportivas y Zona de Juegos.

3. La responsabilidad por objetos extraviados o averiados en las áreas de recreación recae exclusivamente en los propietarios de dichos objetos.

4. Una persona mayor debe responder por el cuidado de los menores en el Salón Social, Zonas de Juegos, Deportivas, Lago, Sendero Ecológico o cualquier otro sitio cercano del área. La vigilancia y seguridad de los niños es competencia de los padres principalmente o un adulto responsable de su cuidado, la administración no puede responder por situaciones de riesgo inherentes a la inobservancia de esta obligación.

LAGO Y SENDERO ECOLOGICO

La causa más importante del deterioro ambiental se basa fundamentalmente en la falta de educación ambiental en todos los niveles educativos, lo anterior no contribuye a la protección del ambiente, causando deforestación, pérdida de biodiversidad y desestabilización de taludes, al incorporar sistemas productivos sin el manejo adecuado en suelos de laderas. El Sendero Ecológico y el Lago, están diseñados como espacios de reflexión, recreación y descubrimiento del entorno basado en un enfoque teórico-práctico vivencial y participativo de actores del cambio socio-ambiental.

Objetivo general

Contribuir en la educación integral y la salud por medio de una Experiencia ambiental significativa en lago y sendero ecológico de tal forma que permita mediante el ejemplo motivar a sus visitantes a vivenciar el proceso de sanación interior que se refleja en la salud física, mental, emocional y espiritual en el contacto con la naturaleza.

Objetivos específicos:

1. Contribuir en la disminución de las consecuencias del cambio climático y la salud que conduzca al mejoramiento de la calidad de vida individual, familiar y colectiva.
2. Motivar a niños jóvenes y adultos a involucrarse con el entorno ambiental, el amor a la naturaleza y las recomendaciones saludables apoyando el rescate de valores.

ARTICULO 35. Reglas para su uso: Para efectos de la conservación de estos espacios, se deben observar algunas reglas para su uso por los residentes y visitantes de la Hacienda Condominio:

- a. Mantener un volumen moderado durante el recorrido toda vez que el trayecto recorre los límites de varias unidades residenciales.
- b. Usar vestimenta y calzado adecuados para la comodidad y seguridad en el desplazamiento.
- c. No fumar, ni encender cigarrillos, cerillas o fogatas en el Lago ni en Sendero Ecológico.

- d. No interferir con las plantas y vida silvestre, en el Lago ni en Sendero Ecológico.
- e. No arrojar basuras en estos espacios, usar los recipientes ó depósitos de basuras colocados en las entradas de accesos al Sendero y Lago.
- f. Para evitar accidentes, los niños no podrán hacer uso de estos espacios solos, deberán contar con la presencia de una persona mayor quien debe responder por el cuidado de los menores en el Lago, Sendero Ecológico o sitios cercanos del área. La vigilancia y seguridad de los niños es competencia de los padres principalmente o un adulto responsable de su cuidado.
- g. Está prohibido bañarse o introducirse en las aguas del lago, ya que en el fondo del mismo, pueden haber troncos, ramas, fango y animales que pudieren causar accidentes, a quien por imprudencia, desatienda esta recomendación.
- h. No tocar la cerca exterior del Sendero, ya que es una cerca electrificada para garantizar seguridad de los residentes y visitantes.
- i. Acatar las instrucciones de uso que se coloque en carteles durante el recorrido del Sendero y en el Lago.

PARAGRAFO: Por parte de la Administración se colocarán carteleras y avisos visibles en el lago y sendero con estas prohibiciones y recomendaciones.

CAPITULO VI

ZONAS COMUNES

ARTICULO 36. Son bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, mantenimiento y conservación del Conjunto y los que permiten a todos y cada uno de los Usuarios el uso y goce de los bienes de dominio exclusivo o particular de acuerdo con lo establecido en la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Entiéndase por Zonas Comunes del Conjunto además del área social, Canchas Deportivas, Zonas de Juego Infantil, Lago y Sendero Ecológico:

Los parqueaderos para visitantes, calzadas peatonales y vehiculares, zonas verdes y jardines, portería, oficina de Administración, cuarto de basuras y muro de cerramiento.

ARTICULO 37. En las Zonas Comunes estará prohibida la ejecución de juegos de cualquier índole que perturben la tranquilidad de las familias residenciadas, que impliquen potenciales riesgos para las personas que los ejecuten y/o acarreen daños a jardines.

ARTICULO 38. Debido a la ubicación del Conjunto, el vehículo que está entrando a zona de portería tiene prelación sobre el que sale con el fin de no obstaculizar el tráfico en la vía pública.

ARTICULO 39. Los Propietarios no deberán dejar su vehículo parqueado en las zonas comunes fuera de sus unidades residenciales, la Administración no se hará responsable de los daños causados a los mismos.

ARTICULO 40. No se permite la estadía de personas ajenas a la administración a menos que tengan debida autorización de la administración, dentro del área de portería.

ARTÍCULO 41. Se prohíbe:

1. La reparación de vehículos dentro de las zonas Comunes del Conjunto, excepto casos de fuerza mayor.

2. El lavado de vehículos y riego de jardines, deberá realizarse evitando incomodar a los vecinos o residentes.

3. El ingreso y el parqueo interno o externo de vehículos de gran peso Bruto Vehicular (PBV) que afecte el adoquín de las vías. Esto aplica para cualquier vehículo, incluyendo los que lleven material a las haciendas que estén haciendo construcciones adicionales; salvo en casos muy especiales autorizados específicamente por la administración, debido a que el adoquín de las vías vehiculares fue construido para soportar condiciones de tráfico y peso específicas de hasta 8 Toneladas que es equivalente a una volqueta sencilla (las que cargan 6 m2) o Camiones de 5 toneladas.

5. El parqueo de vehículos sobre la vías y áreas de las zonas comunes que impidan la libre circulación de peatones y vehículos e incrementa las condiciones de riesgo de accidentes, especialmente para los niños que pierden visibilidad y se ven obligados a transitar por las vías vehiculares.

7. Jugar fútbol o cualquier otro juego con balón, fuera de la zona de Canchas Deportivas y unidades residenciales.

8. No está permitida la instalación o colocación de letreros ó avisos en las áreas comunes, cercas y exteriores de las Unidades Residenciales distintos de los informativos instalados por la Administración, con excepción de avisos o letreros con el nombre ó identificación de la Unidad Residencial, diseñados y elaborados de conformidad con parámetros indicados por el Consejo de Administración, y avisos inmobiliarios de venta o arriendo debidamente informados a la Administración, a fin de mantener la limpieza visual, armonía y homogeneidad arquitectónica y paisajística del condominio.

9. No está permitida la circulación por las Zonas Comunes de perros sueltos, sin identificar y sin el debido control y compañía de sus dueños o cuidadores. No podrán los perros transitar sueltos por las zonas comunales y las zonas públicas, *"los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la Ley 746 de julio 19 de 2002*

CAPITULO VII

ZONAS PRIVADAS

ARTICULO 42. Uso de los bienes de dominio privado ó exclusivo:

"Cada propietario tiene derecho de dominio exclusivo sobre su unidad residencial o de dominio privado. Quiere decir que puede vender, enajenar, gravar o ceder la tenencia de su unidad privada, a cualquier título, dentro de los parámetros de la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal que nos rige, ya que por supuesto, hay límites a este derecho, impuestos por las leyes, reglamentos y manual de convivencia aplicables. El uso de las unidades residenciales o dominio privado que hacen parte del conjunto Hacienda Condominio, se destinarán única y exclusivamente para vivienda residencial.

Cada Propietario, residente o tenedor usará los bienes de dominio privado o exclusivo cumpliendo con las siguientes reglas:

a. Es prohibido arrojar basuras a los bienes de los demás o a los bienes de uso común o acumularlos en zonas comunes perjudicialmente. Tampoco se permite la acumulación de escombros sobre las zonas comunes. Las basuras sólo podrán ser colocadas en los sitios destinados para tal fin o entregadas al empleado encargado de recogerlas.

PARÁGRAFO: El Consejo de Administración tendrá la facultad de reglamentar el horario de recolección de basuras.

b. No pueden los propietarios, residentes ni los que a cualquier título ocuparen los unidades residenciales o bienes de dominio privado o exclusivo realizar en ellos obras de modificación que comprometan la seguridad y la imagen general del conjunto, como tampoco pintar fachadas con tonalidades diferentes al color autorizado en Asamblea General, ni decorarlas con elementos o materiales de construcción diferentes a las existentes en el uso general del condominio, ni instalar cerramientos y portones de acceso fuera de los diseños autorizados por Asamblea o Consejo de Administración, ya que se rompe la armonía y homogeneidad arquitectónica y paisajística del condominio.

Toda reforma interna programada en las unidades residenciales, debe ser informada o reportada a la Administración, para los fines de seguridad, entrada al Conjunto de materiales y personal para tal fin.

e. El acceso al Condominio de obreros que vayan a ejecutar trabajos en áreas privadas deberá ser controlado mediante listado que entregará el Propietario o Residente a la Administración detallando nombres y cédulas. El horario autorizado para este tipo de trabajos es de lunes a viernes de 07:00 a.m. a 06:00 p.m. y los sábados y domingos de 07:00 a.m. a 04: 00 p.m.

d. Cuando se trate de visitantes interesados en tomar en arriendo o adquirir alguna de las viviendas del Condominio, deberán estar acompañados del dueño o de su representante debidamente autorizado por escrito ante la Administración.

f. Se prohíbe expresamente al interior de las unidades residenciales secar, asolear o tender ropas, alfombras o similares en forma tal que queden expuestas a la vista de todos los usuarios de las zonas comunes y de vías de tránsito del condominio, ya que comprometan la vista e imagen general del conjunto.

g. No está permitido al interior de las unidades residenciales o bienes de dominio privado o exclusivo instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio de las demás unidades residenciales, pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.

ARTICULO 43. Las personas que celebren veladas o reuniones sociales en las horas nocturnas deberán cuidar su comportamiento, ser moderados en el tono de sus conversaciones y en el volumen de sus equipos musicales, en grado tal que no perturben la tranquilidad y el descanso de sus vecinos; teniendo en cuenta el Reglamento de Protección y Control de Aire, Decreto No. 0948 de 1995, Resolución 0627 del 7 de abril de 2006 y demás normas concordantes, del Sistema Ambiental, el cual establece la norma de generación y emisión de ruido, donde se prohíbe la generación de ruido que trascienda al medio ambiente, que perturbe la tranquilidad ciudadana o que genere hacia la vecindad o al medio ambiente niveles de ruido superiores a los establecidos para zonas residenciales suburbanas. (Sector D, zona Suburbana, residencial, Tranquilidad y Ruido Moderado, 55 db de 8:00 a.m. a 8:00 p.m. y de 50 db de 8:00 p.m. a 8:00 a.m.).

ARTICULO 44. **Desmante y limpieza.** Los propietarios y residentes del Condominio deberán mantener buenas condiciones de desmante, limpieza y aseo general al interior de sus unidades residenciales o bienes de dominio privado o exclusivo absteniéndose de depositar o acumular en las áreas privadas de sus unidades residenciales envases, elementos, sustancias contaminantes y objetos ajenos al fin para el cual fueron creadas, lo que además de mal aspecto, es factor de riesgo y pueden contribuir a la proliferación de roedores, bichos, insectos y plagas de todo tipo en el Condominio.

ARTICULO 45. **Ausencia de los residentes.** En caso de ausencias prolongadas de la residencia, el Residente deberá informar oportunamente a la Administración y/o al Vigilante para que se adopten medidas especiales de seguridad y vigilancia. Al momento de salir de su residencia cerciórese que puertas y ventanas queden bien seguras.

Si a bien lo tiene el Residente podrá dejar registrado un nombre y/o un número telefónico a donde reportar novedades en su ausencia.

CAPITULO VIII

Seguridad e Higiene

ARTICULO 46. **Al vender o arrendar una propiedad.** Al vender o arrendar la casa no podrá el Propietario o residente conceder el uso de la unidad a personas de mala conducta o para fines diferentes de los autorizados (residencial) en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. Debe comunicarse a la administración o al Consejo de Administración la venta y/o arriendo del inmueble para permitirles el ingreso al conjunto a los nuevos Propietarios o Arrendatarios.

ARTICULO 47. El personal que ingrese al conjunto a efectuar trabajos dentro de las unidades privadas debe ser autorizado por el Residente responsable quien informará la hora de terminación de la labor para controlar su retiro.

Dicho personal en el momento de hacer su ingreso deberá dejar un documento de identificación en portería y retirarlo a su salida.

ARTICULO 48. **Avisos y Letreros.** NO será permitido colocar avisos y letreros en las paredes de las áreas comunes; para tal fin se utilizaran las carteleras que se instalen en la zona social y zonas comunes del condominio. Con excepción de los nombres y número de las Haciendas o avisos inmobiliarios de arriendo ó venta, debidamente informados y autorizados por la Administración.

ARTICULO 49. Las basuras deberán ser depositadas en bolsas plásticas resistentes cuidadosamente cerradas para evitar el deterioro y malos olores al ser trasladadas al cuarto destinado para tal fin. Todos los residentes deberán sacar la basura en los días y horarios programados por la Administración, y que se comunicara en Circular a los residentes.

Las personas que no cumplan con el horario asignado para la recolección de basuras, tendrán que dejarla al interior de sus unidades residenciales hasta el siguiente día de recolección programado.

PARÁGRAFO: La Administración invita a los Residentes a dar cumplimiento a las normas sanitarias y ambientales nacionales ó municipales, que obligan a que se reutilicen materiales. Por lo cual se recuerda el uso de las normas de clasificación de basuras como aporte a la conservación del medio ambiente.

ARTICULO 50. El ingreso de taxis al Conjunto queda condicionado a lo autorizado por este manual y el Consejo de Administración, en todo caso se requerirá la confirmación a la unidad residencial por citófono, celular ó teléfono, sobre el ingreso o solicitud del servicio. Para contar con algunos elementos de seguridad, a todo taxi que le sea permitido ingresar le será

registrado el vehículo por parte del Vigilante a la entrada y salida de copropiedad, además se dejarán registrados en el libro de Portería el nombre del conductor, número de cédula, nombre de la empresa a la cual pertenece, la placa del vehículo, hora de entrada y casa a donde se dirige y dejar una identificación (cedula o licencia de conducción, en la entrada).

ARTICULO 51. El personal que llega a vender, recoger o a distribuir productos (zapatero, lechero, vendedores ambulantes, vendedores de carne, pollo, huevos, etc.) sin excepción no puede entrar al conjunto. Estos deberán ser atendidos en la zona de portería. Está prohibido que los Residentes Propietarios realicen actividades comerciales dentro del conjunto.

CAPITULO IX

Reglamento de Tenencia de Mascotas

Considerando que la salud es un bien de interés público, y que a su vez todo habitante de la Unidad tiene derecho a condiciones de salubridad y bienestar en la forma que las Leyes y reglamentaciones. Tomando como base la decisión de la Corte Constitucional de enero 30 de 1997 donde se autoriza la tenencia de animales domésticos en sitios residenciales reglamentados por el régimen de propiedad horizontal y buscando no vulnerar los derechos fundamentales de los dueños de estas mascotas, especialmente su derecho al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, pero considerando también que los intereses comunitarios prevalecen sobre los particulares, se establece el presente reglamento interno con el ánimo de buscar y garantizar la tranquilidad de los Residentes del Condominio, teniendo como objetivo que la conducta de las mascotas no se convierta en abusiva, peligrosa, ni molesta como lo contempla la ley.

ARTICULO 52. De conformidad con los Artículos 594 y 597 de la Ley número 09 de 1979, la salud es un bien de interés público y el Reglamento de Propiedad Horizontal, derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios, se establece:

- a. Que cualquier mascota que pertenezca a los propietarios o residentes del Condominio y permanezca en el mismo debe cumplir con todas las condiciones higiénicas de tenencia exigidas por las autoridades sanitarias.
- b. La Administración hará lo necesario para que conjuntamente con las autoridades sanitarias se vigilen y controlen esporádicamente la tenencia de mascotas.
- c. Toda mascota debe permanecer dentro de la unidad residencial o de dominio privado y en el caso de sacarla a las áreas comunes de la Unidad debe permanecer con su debido collar e identificación con el nombre y número de la residencia, como contempla el Código de Policía.

d. Considerando que los excrementos son los principales agentes transmisores de enfermedades se prohíbe la utilización de los jardines comunales, privados y zonas comunales (Zona Infantil, Piscina y Vías de Circulación) como sitio para eliminación de excrementos del animal, cada propietario deberá educar su mascota dentro de su residencia, asumiendo el cuidado que el animal merece y necesita y recoger los que causen en el exterior de las propiedades.

e. El propietario tenedor de un animal portador de una Zoonosis está obligado a llevarlo a los respectivos centros médicos veterinarios para sus controles correspondientes.

f. Todo propietario de mascotas debe reportarlas a la Administración, informando su estado actual de vacunación y demás normas de higiene exigidas por las autoridades sanitarias.

g. Se prohíbe a los visitantes la entrada de animales ajenos al Condominio sin ser reportados a la Administración para su respectivo control.

ARTICULO 53 Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, zonas comunes, parques o lugares públicos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine en la copropiedad. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, e incurran en el incumplimiento a esta norma serán sancionados con la captura y retención del perro y el cobro de una multa al propietario por su devolución de acuerdo a lo estipulado por la Ley **746 de julio 19 de 2002**, Reglamento de tenencia de Mascotas, y a lo aprobado por la Asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO: La Administración solicitará a la Secretaria de Salud municipal o Sección de Saneamiento Ambiental Control Antirrábico, para que realice el Control de vacunas y comportamiento de animales y mascotas que puedan afectar a la comunidad, dando cumplimiento a la Ley 432 de Enero de 1.998, Artículo 28.

ARTICULO 54. **Animales o Mascotas permitidas y número de las mismas.** En Asamblea General se señaló que dentro de las especies de animales y mascotas no permitidas la tenencia dentro del condominio, están todas aquellas que atenten contra la salubridad, seguridad y tranquilidad de los residentes tales como los cerdos, todo tipo de reptiles, felinos de gran tamaño, especies consideradas peligrosas o ilegal su tenencia por estar en vía de extinción y demás animales que por su tamaño requieran para su tenencia y permanencia mucho más espacio de una hectárea que es el área de cada unidad residencial; en cuanto a otras especies o tipos de animales tales como aves (gallinas, patos, pájaros, pavos, etc.) carneros, ovejas, chivos, conejos, gatos, perros, peces, reses, caballos, etc. pueden tenerse siempre y cuando el número sea moderado y adecuado al espacio y

condiciones de tenencia apropiadas (corrales, cercas (mallas)), se cumplan y tenga el control pertinente por parte de sus propietarios.

El Consejo de Administración, velará a través e instancia del Comité de Convivencia por el cabal control y cumplimiento de lo pertinente.

ARTICULO 55. Colocación de malla, perreras u otros. En aras de garantizar la seguridad e integridad física de los visitantes y residentes del condominio, la buena convivencia de los mismos y considerando que la dimensión de los espacios de las unidades residenciales que integran la Hacienda Condominio, dificulta a los dueños un estricto control de los todos los animales y mascotas que pudieren llegar a tener en sus unidades residenciales, se consagra en el presente manual que los propietarios de animales y mascotas deberán colocar una malla alrededor de su predio, perreras, corrales y todos los adecuaciones y arreglos locativos que garanticen la permanencia en el interior de todos los animales y mascotas propiedad del dueño de la unidad residencial correspondiente.

CAPITULO X

Sanciones

ARTICULO 56. Las sanciones por incumplimiento al presente reglamento serán las siguientes:

1. **USO DEL AREA SOCIAL:** El incumplimiento al reglamento de uso del área social será sancionado así:

- a. Primera falta: Amonestación
- b. Segunda falta: Suspensión de un (1) mes del uso del área social
- c. Tercera falta: Suspensión por seis (6) meses del uso del área social.
- d. Cuarta falta: Suspensión definitiva

2. **USO DE LAS ZONAS COMUNES:** El incumplimiento al reglamento de uso de estas zonas ocasionara las siguientes sanciones:

Primera falta: Amonestación.

Segunda falta y sucesivas: si es aplicable, suspensión del servicio.

ARTICULO 57. Las sanciones para otro tipo de faltas serán impuestas así:

- a. Cometida la primera falta la Administración amonestará.
- b. Cometida la segunda falta cualquiera sea ella dentro de la misma zona o área, la administración informará al Consejo de administración quien será el competente para fijar las demás sanciones y multas.
- c. El Consejo de Administración también podrá de oficio hacer cumplir el reglamento aplicando las sanciones de que trata este capítulo.

PROCEDIMIENTO PARA FIJACIÓN DE SANCION

ARTICULO 58. El Consejo de Administración comunicará por escrito al Residente afectado la sanción impuesta. El residente tendrá la facultad dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de rebatir por escrito los fundamentos de la sanción impuesta aportando las pruebas que pretenda hacer valer.

Formulado el recurso, el Consejo de Administración determinará dentro de los diez (10) días siguientes si confirma, revoca o modifica la sanción.

Es entendido que el sistema de sanciones tiene como única finalidad la corrección de los actos, omisiones o hechos que cometidos por una persona perjudican la tranquilidad y derechos de la totalidad o mayoría de Propietarios o Residentes.

Por lo tanto las sanciones de que trata este capítulo tienen por objeto buscar la armonía en la vida de comunidad por medio de normas claras y concretas que eviten el desconocimiento de los derechos y obligaciones que como propietarios o residentes nos asisten por vivir en el Conjunto.

En la medida en que todos cumplamos y hagamos cumplir estas normas estamos procurando el bienestar y tranquilidad necesarios para lograr el sistema de vida en común que nos merecemos.

CAPITULO XI

EL DERECHO DE CADA UNO TERMINA DONDE COMIENZA EL DERECHO DE LOS DEMÁS.

ARTICULO 59. De la Asamblea, Del Consejo de Administración y Del Administrador

De la Asamblea de Copropietarios.

La Asamblea de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro del condominio; está conformada por todos los propietarios de las unidades residenciales o bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva asamblea tengan sus títulos de propiedad y certifiquen su posesión mediante el Certificado de Libertad del inmueble y que se hallen inscritos en el libro de Registro de Copropietarios.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el condominio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella

El Consejo de Administración

Establece las políticas, normas adopta, establece los presupuesto operativo anual y las cuotas de condominio, contrata y supervisa el administrador de la propiedad, aprueba los contratos de servicio, resuelve problemas, designa a las comisiones, examinan las cuestiones de actualidad, y muchas otras tareas.

La Junta forma comisiones para asistir en la operación del condominio. Los Comités suelen incluir: presupuesto y finanzas, sistemas de construcción, mejoras de capital, la seguridad, los jardines y jardinería, las comunicaciones, sociales, decoración, etc., son una excelente oportunidad para obtener involucrarse la comunidad y ayudar a hacer de él un lugar mejor para vivir.

El Administrador

El administrador es el representante legal de la copropiedad y cuenta con facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, de manera que con sujeción a las leyes y a las costumbres civiles y mercantiles, Reglamento y Manual de Convivencia reúne en sí las funciones y atribuciones de gerente, tesorero, mandatario y depositario, susceptibles de ejercicio único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad.

1. Funciones, Obligaciones y Atribuciones del Administrador

- a. Hacer cumplir las normas, el Reglamento de propiedad Horizontal, el presente Reglamento, las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración.
- b. Ejercer la representación legal del Conjunto en todos los casos, tanto frente a terceros como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes, judicial y extrajudicialmente.
- c. Proponer todas las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha de la administración en reuniones ordinarias y extraordinarias.
- d. Elaborar las actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración, hacerlas aprobar y registrarlas cronológicamente en los libros correspondientes.
- e. Contratar los empleos creados por la Asamblea de Copropietarios y por el consejo de Administración, seleccionar, administrar y supervisar todo el personal al servicio del Conjunto vigilando el cumplimiento de todas las obligaciones laborales; contrato de trabajo, pago de salarios y prestaciones sociales. Atender en representación del Conjunto, los reclamos de los trabajadores ante las autoridades laborales, vigilar el cumplimiento por parte de los empleados de sus obligaciones laborales, utilizando para ello los mecanismos de registro y control que considere necesarios.
- f. Elevar a escritura pública las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y aquellos actos y documentos para los cuales se exige esta formalidad.
- g. Convocar a la Asamblea de Copropietarios, a una reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de Marzo y presentarle, unido a una memoria explicativa, un balance general de las cuentas del año anterior, y un

presupuesto de gastos e ingresos con el visto bueno del Consejo de Administración.

h. Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reuniones extraordinarias, siempre que se considere necesario o prudente, a fin de obtener autorizaciones o decisiones que sólo dicho organismo puede emitir, según este reglamento o las normas legales.

i. Dar conocer de cada propietario las decisiones de las reuniones de la Asamblea y los documentos a ella presentados.

j. Llevar o hacer llevar bajo su responsabilidad los libros de contabilidad correspondientes a la copropiedad, el registro de los copropietarios u ocupantes a cualquier título de los bienes de dominio exclusivo, con el fin de dar a conocer en cualquier momento la situación de los propietarios en las obligaciones con la urbanización y atender la correspondencia de la copropiedad.

k. Atender los reclamos y sugerencias formulados por los propietarios y arrendatarios.

l. Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando sea necesaria la representación de la copropiedad y él no pueda ejercerla o juzgue inconveniente ejercerla por sí mismo y designar mandatarios, árbitros y/o peritos que deban actuar en nombre de la copropiedad previa la autorización del Consejo de Administración.

m. Contratar y mantener vigente los seguros previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y los que acuerde la Asamblea de Copropietarios, y gestionar las indemnizaciones correspondientes a esos seguros, en caso de siniestro, según lo previsto en el citado Reglamento.

n. Disciplinar el uso de los bienes comunes, de manera que estén al servicio de cualquiera de los copropietarios y de quienes por título lícito también tengan derecho a utilizarlos como usuarios, arrendatarios, habitantes o visitantes.

o. Hacer las mejoras y reparaciones materiales que haya ordenado la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración en forma concreta, con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, para la higiene, seguridad y debida utilización de los bienes del Conjunto.

p. Resolver en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo o entidad, Las divergencias que surjan entre los propietarios u ocupantes de las viviendas con relación a estos, a su destinación y a la debida utilización de los bienes y servicios comunes, dando cuenta según el caso, al Consejo de Administración, a la Asamblea de Copropietarios o a la autoridad competente.

q. Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva, por los medios reglamentados, las cuotas destinadas a cubrir las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, para el pago de las primas de seguros y para los otros gastos que la copropiedad tenga que afrontar.

r. Producir en caso necesario, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de su contribución obligatoria, mediante la expedición de los documentos necesarios en estos casos.

s. Ejecutar el presupuesto debidamente.

t. Hacer por cuenta de los copropietarios del Conjunto los pagos que sean procedentes, evitando la mora y con cargo al presupuesto respectivo.

u. Cumplir y hacer cumplir el presente reglamento.

v. Ejercer, en fin, con relación al Conjunto todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos o contradicciones que resultaren en este Reglamento.

w. Otorgar la fianza que le exija la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 60. Comité de Convivencia

El requisito básico para hacer más llevaderas las relaciones entre las comunidades es Cumplir con las obligaciones y deberes. Muchos de los conflictos se presentan, precisamente, porque las personas no los cumplen.

1. Legalidad

La Ley 675 del 2000 determina que la asamblea de copropietarios nombrará a los miembros del Comité de Convivencia para ejercer funciones de vigilancia e la convivencia durante un año sin remuneración. Su conformación esta previsto en el reglamento de propiedad horizontal, en el capítulo de solución de conflictos donde se le da facultades a la asamblea para nombrar a sus miembros con un quórum simple.

2. Integración

Personal residenciado en el condominio, preferiblemente personas mayores. Puede estar integrado por Tres (3) o más miembros a decisión de la Asamblea General. No es requisito que sus miembros sean propietarios, es decir, un arrendatario puede pertenecer.

El Administrador, asesora al Comité de Convivencia e informa a este de los hechos y circunstancias objeto de revisión, y sirve de puente entre el Comité y el Consejo de Administración y la Asamblea.

3. Funciones

La Ley dice que el Comité de Convivencia debe presentar fórmulas de arreglo para dirimir controversias, susceptibles de transacción (posibilidad de arreglar conflictos firmando un acta sin acudir al juez para prevenir un litigio).

En ese sentido es vital que las personas elegidas estén al día en sus obligaciones con la copropiedad y la comunidad, y que -obviamente- no sean conflictivas y tengan buena conducta, entre otros aspectos.

4. Procedimiento

Las partes en conflicto solicitan por escrito al Administrador o a un director del Comité nombrado en la Asamblea, que convoque al Comité de Convivencia para que dentro de un término establecido de 5 a 15 días, se les escuche en aras de mantener las buenas relaciones en comunidad y se proponen fórmulas de arreglo por los miembros del Comité, las cuales no son de obligatorio cumplimiento.

Si no hay acuerdos se convocan para otra sesión y se dejan las consideraciones en un acta suscrita por las partes y se informa al Consejo de Administración para lo de su competencia.

CAPITULO XII

Funciones que Deben Cumplir los Vigilantes de Portería de la Hacienda Condominio

ARTICULO 61. En todo momento el Vigilante debe permanecer con el uniforme completo (cubrecabezas, revólver, radioteléfono, calzado lustrado, etc.) y su incumplimiento será causal para amonestaciones en su hoja de vida.

ARTÍCULO 62. Aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Conjunto para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

ARTICULO 63. La portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola, el vigilante no podrá abandonar su puesto.

ARTICULO 64. En todo momento el Vigilante de Portería debe demostrar un alto grado de educación y buenos modales ya que su oficio establece un puente obligatorio entre el visitante y el residente.

ARTICULO 65. En portería sólo debe permanecer el vigilante encargado de esta zona y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al conjunto.

ARTICULO 66. El Vigilante de Portería atenderá el citófono, teléfono o celular asignado para el servicio del condominio, debiendo emplear un buen vocabulario y contestar "PORTERIA A LA ORDEN HABLA...". Para anunciar a

los invitados deberá reportarlos de La siguiente manera: "DE PARTE DEL SEÑOR O DE PARTE DE LA SEÑORA..."

ARTICULO 67. SIN EXCEPCION TODO VISITANTE DEBE SER ANUNCIADO A LA CASA DONDE SE DIRIJA.

ARTICULO 68. Las visitas que recibe el personal de servicio doméstico no pueden permanecer ni en el área de portería ni en las áreas comunes, ellas atenderán sus visitas en la casa donde trabajan, si el propietario así lo autoriza, o en caso contrario saldrán del Condominio hacia la calle para tal efecto.

ARTICULO 69. Exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de las casas, consignarlo en la planilla de visitantes y entregar la escarapela de visitante correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

ARTICULO 70. EL VIGILANTE DE PORTERIA CONTROLARA LA PUERTA DE ACCESO AL CONJUNTO. ESTA PUERTA SIEMPRE PERMANECERA CERRADA Y SERA ABIERTA CUANDO ASI SE REQUIERA DESDE ADENTRO DE LA CASETA.

ARTICULO 71. El citófono, teléfono o celular de portería sólo puede ser manipulado por el Celador Portero y en casos muy especiales éste marcara para que hable el Copropietario adulto. Estos aparatos no son para llamadas personales sino para llamadas exclusivas de interés de los Copropietarios por lo tanto las comunicaciones deben ser breves.

ARTICULO 72. Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros las revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia.

ARTICULO 73. Responder por la imagen de aseo y orden que la portería debe ofrecer a los Residentes y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden.

ARTICULO 74. El baño debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas del Vigilante de Portería.

ARTICULO 75. EN LAS HORAS DE LA NOCHE LAS LUCES DE PORTERIA Y SUS ALREDEDORES DEBEN PERMANECER ENCENDIDAS Y LA VENTANA DE PORTERIA ABIERTA.

ARTICULO 76. Revisar todo paquete que sea sacado por visitantes o personal del servicio y reportarlo al residente para verificar su procedencia.

Ninguna persona puede sacar del conjunto aparatos eléctricos, muebles o enseres si el responsable de la casa no ha autorizado su salida personalmente o por escrito dejando consignado en el libro de portería el objeto sacado, persona que lo hace y nombre de quien lo autorizó.

ARTICULO 77. Dejar por escrito todas las razones pendientes para que el vigilante que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se le pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna.

ARTICULO 78. Los relevos del personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el puesto debe llegar diez (10) minutos antes como mínimo para que pueda colocarse el uniforme y evitar demorar a quien ya cumplió con su trabajo. Por ningún motivo el Vigilante saliente debe encontrarse vestido de civil en el momento en que llegue el reemplazo y menos aún realizar labores con la indumentaria inadecuada.

ARTICULO 79. Colaborar con el vigilante interno en los informes oportunos a los padres de familia sean éstos por citófono, celular o directamente en el momento de ingreso al conjunto sobre el mal comportamiento de los niños en las áreas de la Unidad.

ARTICULO 80. Mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes ya que esto deja mucho que desear de La efectividad de un Vigilante.

ARTICULO 81. Los trasteos de las casas no pueden salir ni entrar del Conjunto sin autorización de la administración. y el respectivo Paz y Salvo.

ARTICULO 82. Es indispensable aplicar en el trato con los habitantes del Conjunto y sus visitantes las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto. Queda prohibido en horas de trabajo mantener relación amistosa con el personal doméstico recomendación especial para el vigilante de Ronda.

ARTICULO 83. Hacer cumplir la prohibición que existe para propietarios y residentes sobre el ingreso al Conjunto de elementos eléctricos tales como altavoces, parlantes, columnas de sonido y en general instrumentos musicales del tipo orquesta o agrupación que por su alto nivel de volumen perturben la tranquilidad de los residentes sobre todo en horas de la noche, a excepción de serenatas y fiestas privadas.

ARTICULO 84. El Vigilante de Portería debe reportar de inmediato cualquier anomalía al Administrador.

CAPITULO XIII

Funciones que Deben Cumplir los Vigilantes de Ronda del Conjunto.

ARTICULO 85. En todo momento el vigilante debe permanecer con el uniforme completo (cubre cabezas, revólver, calzado lustrado, etc.) y su incumplimiento será causal para amonestaciones en su hoja de vida.

ARTICULO 86. Evacuar el personal que se encuentre en las zonas comunes después de los horarios establecidos.

ARTICULO 87. En las zonas comunes está prohibido realizar cualquier clase de juego. Toda acción en contra de esta norma da paso al decomiso de objetos de juego y al informe al padre de familia para que pase por la Administración a reclamarlos.

ARTICULO 88. Cuando el personal encargado del área esté ausente o en descanso debe vigilar que las personas que utilicen esta zona cumplan con las normas establecidas para el uso de las mismas.

ARTICULO 89. Recorrer las diferentes zonas de la unidad y en especial aquellas que representan un mayor riesgo.

ARTICULO 90. Estar pendiente de la llegada del camión recolector de basuras si accede en recorrido por las áreas comunes de la unidad residencial y vigilar a quienes realizan esta labor.

ARTICULO 91. Estar atento del aseo y procurar por el mantenimiento del Conjunto; dado el caso organizar con el personal de Administración la solución a los inconvenientes.

ARTICULO 92. Coordinar con el Vigilante de Portería el reporte de aquellas casas que mantengan ropa colgada o elementos prohibidos y todas aquellas situaciones que puedan perjudicar a los vecinos, para que éste haga respectivo informe.

ARTICULO 93. En general deberá estar atento contra todo aquello que puede afectar los intereses de los Residentes y del Conjunto en general.

ARTICULO 94. El Vigilante de ronda marcará el reloj según instrucciones, vigilará las áreas comunes caminando permanentemente por ellas, estará atento a cuidar los bienes y enseres comunes del Conjunto y revisará el funcionamiento de los equipos comunicando a la Administración cualquier irregularidad.

ARTICULO 95. El Vigilante de Ronda es responsable de comunicar oportunamente a la Administración los casos de incumplimiento a las normas establecidas en el presente manual. Así mismo debe notificar inmediatamente a las personas que estén incumpliendo o violando el reglamento. En caso de que las faltas estén siendo cometidas por niños y jóvenes, coordinar con el Celador Portero para que éste comunique de inmediato a la persona responsable y se corrija la falta.

PARAGRAFO. El vigilante representa la autoridad dentro del conjunto. Si se presenta un desacato a la norma por parte del residente, el vigilante procederá a informar a la administración y policía de ser necesario ó requerido.

ARTICULO 96. Repartir en las unidades residenciales la correspondencia de la Administración, cuando esta lo requiera.

ARTICULO 97. Toda anomalía o desacato del reglamento se debe reportar por escrito al Administrador y dejar consignación en el Libro de portería.

ARTICULO 98. Además de las anteriores obligaciones, tanto el Vigilante Portero como el Vigilante de Ronda deberán aportar todo lo que este a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el Reglamento de propiedad Horizontal y en el presente Reglamento interno.

CAPITULO XIV FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTICULO 99. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del condominio (ver reglamento de propiedad horizontal).

ARTICULO 100. Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos, equipos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio del condominio.

ARTICULO 101. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la condominio.

ARTICULO 102. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, ni siquiera fuera de su horario de trabajo.

CAPITULO XV SOBRE EL MANEJO DE BASURAS.

ARTICULO 103. **Manejo de basuras.**

Los propietarios o residentes no deben acumular basuras en las zonas comunes del Conjunto, estas se deben depositar en el contenedor o shuth de basuras destinado para ello, empacándolas en bolsas plásticas cerradas para evitar la proliferación de roedores e insectos. Los envases de vidrio y los productos no biodegradables deben depositarse en forma independiente, según instrucciones que la administración del conjunto imparta a los residentes, debemos aprender y contribuir a la conservación ambiental de nuestro entorno y el planeta.

PARAGRAFO: Las basuras deben sacarse en los días y horas señalados por la Administración y debe depositarse debidamente preclasificada en bolsas separadas (latas, papel y cartón, vidrios, residuos orgánicos, etc.).

CAPITULO XVI

SOBRE REFORMAS, ADECUACIONES, CERRAMIENTOS Y PORTONES EN LAS VIVIENDAS

ARTICULO 104. Cerramientos y portones

En cuanto a fachadas, cerramientos y portones de acceso a las unidades residenciales del condominio, los propietarios solo podrán colocar e instalar aquellos elementos diseñados y autorizados en Asamblea General o por delegación de ésta, al Consejo de Administración, en aras de mantener la armonía y homogeneidad arquitectónica y paisajística del condominio.

ARTICULO 105. Para la ejecución de reformas y adecuaciones a las viviendas.

Los propietarios, residentes o los que a cualquier titulo ocuparen los unidades residenciales o bienes de dominio privado o exclusivo no podrán realizar en ellos obras de modificación que comprometan la seguridad y la imagen general del conjunto, como tampoco pintar las fachadas con tonalidades diferentes al color blanco o al color correspondiente autorizado en Asamblea General, tampoco decorarlas con elementos o materiales de construcción diferentes a las existentes en el uso general de la copropiedad como son: Teja de barro y Palma para techos y Piedra Coralina para muros, ni instalar cerramientos y portones de acceso fuera de los diseños autorizados por Asamblea o Consejo de Administración, ya que se rompe la armonía y homogeneidad arquitectónica y paisajística de la copropiedad, a menos que se trate de una reforma con el visto bueno del Consejo de Administración y con el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto. Toda reforma interna programada en las unidades residenciales, debe ser informada o reportada a la Administración, para los fines de seguridad, entrada y salida al Conjunto de materiales y personal para tal fin.

ARTICULO 106. Procedimiento para reformar, remodelar, o ampliar su vivienda.

Todo propietario de vivienda, que desee reformar, remodelar, o ampliar su vivienda, atenderá el cumplimiento al siguiente procedimiento:

a. Informar por escrito a la ADMINISTRACIÓN del Condominio, acerca de las modificaciones, adecuaciones ó ampliaciones, a realizar a la vivienda, adjuntando de ser posible, un plano indicando dichas modificaciones, para que este informe al Consejo de Administración, con el fin de asegurar y conservar la homogeneidad Arquitectónica y paisajística en el Conjunto Residencial.

- b. Tramitar los permisos pertinentes, ante las autoridades correspondientes.
- c. Cada propietario que inicie obras de construcción en su vivienda, debe suministrar a la Administración un listado del personal a su cargo, especificando lo siguiente: Nombre del encargado de la obra (Ingeniero, Arquitecto, Maestro), nombre de los oficiales y ayudantes de construcción, y de todas aquellas personas que realizaren trabajos complementarios.
- d. Informar a la Administración la fecha de inicio de las obras, y la fecha de terminación de las mismas.
- e. El vigilante de la portería debe relacionar por escrito los materiales que ingresan al Conjunto residencial, especificando lo siguiente: Descripción del material, cantidades, procedencia ó proveedor, dirección de la vivienda, y nombre del propietario.
- f. La Administración del Condominio, presentará un informe mensual al Consejo de Administración, de las reformas realizadas, y las que se encuentren en proceso de ejecución, teniendo en cuenta los ítems anteriores.

CAPITULO XVII

RECOMENDACIONES GENERALES

ARTICULO 107. Sobre cómo realizar quemas y prevenir incendios.

Para la quema de monte, hojas de arboles, leña, etc., se recomienda seguir el siguiente procedimiento:

- a. Ubicar en el lote los puntos donde se hará(n) la(s) fogata(s), estos deben estar lo más retirado de las viviendas y teniendo en cuenta la dirección del viento.
- b. Delimitar la zona de la quema con piedras de tamaño mediano formando una circunferencia de 3 mts.
- c. El horario de quema debe ser entre las 4:00 am y 6:00 am que el viento es nulo. Si hay viento lo recomendable es no hacer la fogata.
- d. Dentro de la circunferencia de piedras formar una pila mediana del material a quemar de tal manera que la llama no alcance mucha altura.
- e. Supervisar permanentemente la fogata.
- f. Al terminar la quema echarle agua a las cenizas.

PARAGRAFO: Está Prohibido de conformidad con lo indicado por la Superintendencia de Servicios Públicos quemar basuras cuyo contenido sea desechos o residuos sólidos, estos se refieren a los materiales producidos por la actividad humana, y que en general pueden producir efectos dañinos sobre la salud y el medio ambiente.

ARTICULO 108. Para prevenir Incendios.

Considerando que el condominio se encuentra ubicado en zona rural, y que los municipios aledaños más cercanos, donde se pueden encontrar estaciones de bomberos, están un poco alejados para atención inmediata de una emergencia por incendios, es necesario que los residentes del condominio adopten medidas de prevención que eviten emergencias en tal sentido así:

- a. Se debe disponer de extintores en las viviendas, y las zonas sociales y comunes, adecuado al fuego que pueda producirse.
- b. Abstenerse de guardar trapos empapados en aceite y/o líquidos ó productos combustibles ó inflamables.
- c. No almacenar basuras por largos periodos de tiempo.
- d. No sobrecargar las tomas de corrientes y asegurarse que el alumbrado de las residencias no tenga fallas o defectos que puedan generar emergencias.
- e. Mantenga los cerillos, encendedores y demás elementos que puedan generar fuego, fuera del alcance de los niños.
- f. No fume en la cama.
- g. No tire colillas de cigarrillos al monte o hierva recuerden que pueden ser inflamables.
- h. Mantener los jardines y terrenos de áreas privadas y comunes libre de acumulación de monte, ramas y hojas secas.
- i. No permita que los niños manipulen electrodomésticos.
- j. Asegúrese de que los cables eléctricos de su residencia estén en perfecto estado y debidamente cubiertos al igual que sus equipos y electrodomésticos.
- k. En lo posible no use velas encendidas dentro de las residencias (en especial en kioscos), de hacerlo manténgalos fuera del alcance de los niños.
- l. Desconecte aparatos eléctricos y antenas en caso de tormentas.
- m. Verifique que en su residencia no haya ninguna lámpara en contacto con colchas, cortinas, telas y otras materiales inflamables.
- n. Recuerde que está prohibido hacer uso de pólvora detonante o explosiva y materiales explosivos en general dentro del condominio, esto en concordancia con el artículo 13, numerales 5 y 10 del presente Manual de Convivencia.

ARTICULO 109. Recomendaciones para uso de piscinas.

Aún cuando las piscinas en el condominio, son de propiedad de quien adquirió cada Hacienda, de uso privativo de cada unidad residencial y son por lo tanto de total responsabilidad de los mismos, las piscinas deben mantenerse con agua limpia y bien tratada (aplicación de elementos químicos correspondientes) ya que cualquier piscina que esté en condiciones de insalubridad da pie al llamado de la autoridad pertinente para prever focos de dengue u otras enfermedades; también se recogen en este Manual algunas recomendaciones generales a fin de evitar accidentes que lamentar en la comunidad; recuerde que toda actividad que incluye agua tiene un componente de

riesgo personal. Nadar en una piscina no es la excepción por eso se recomienda acoger las siguientes reglas de uso para su seguridad, la de su familia e invitados:

- a. Abstenerse de saltar y correr alrededor de la piscina.
- b. Recuerde que la Ingestión de alcohol y la natación no se deben mezclar.
- c. Supervise a los niños, dentro y fuera de la piscina.
- d. Se recomienda que instale vallas de uso en su área de piscina.
- e. No permitir el acceso a la piscina cuando está siendo objeto de mantenimiento o tratamiento químico.
- f. Recuerde que la afluencia masiva de personas, el exceso de temperatura o precipitaciones de agua, modifican los valores de ph y alcalinidad del agua, es necesario extremar el control del agua cuando se dan estas circunstancias.
- g. Verificar la Ley de Piscina vigente en Colombia.
- h. Es importante recordar a sus usuarios acatar la señalización de seguridad.

ARTICULO 110. **Uso de las Vías.**

Se deben atender las siguientes recomendaciones por los residentes, usuarios y visitantes sobre el uso de las vías, para el bien de todos:

- a. En las vías del condominio, se debe respetar por los residentes, usuarios y visitantes las velocidades de transito señaladas en los avisos instalados a lo largo de la vía.
- b. No está permitido, el tráfico por las vías del condominio de vehículos de más de ocho (8) tonelada, salvo en casos especiales autorizados específicamente por la administración, debido a que el pavimento (adoquín) de las vías vehiculares fue construido para soportar condiciones de peso especificas de hasta ocho (8) toneladas; por cuanto el tránsito de estos vehículos baja la vida útil de la malla vial interna del condominio.
- c. No verter a las vías líquidos y materiales que al entrar en contacto con la vía afecten su estabilidad y durabilidad, ó pongan en riesgo a los que transitan.

ARTICULO 111. **Alumbrado público de vías, zonas comunes y sociales.**

Las redes eléctricas de alumbrado público de las zonas comunes son propiedad de la Empresa **ENERTOTAL**, de conformidad con la sesión de activos realizada por la empresa constructora **OPA Constructores S.A.**, y corresponde a ellos el mantenimiento de todas las redes de media, baja y transformadores; las lámparas de alumbrado público son propiedad del condómino "La Hacienda" su custodia y mantenimiento (el mantenimiento

de las lámparas y fotoceldas es del condómino) y se atenderán las siguientes recomendaciones:

El alumbrado público es automático (se prende y se apaga solo) se debe dar instrucciones al personal de la Administración sobre su forma y horario de encender y apagar la iluminación interior y exterior de las vías, áreas de la zona social y zonas comunes del condominio, el personal de vigilancia o servicio que labore para el Condominio informará cualquier anomalía que noten en las redes eléctricas del condominio y alumbrado público. La Administración velará por la adecuada iluminación de los espacios del condominio correspondiente a zonas comunes y sociales. Los residentes informaran a la administración cuando noten la falta o inadecuada iluminación de algún área, ya que ello es parte de la seguridad de todos.

La Administración informará a los residentes del condominio oportunamente de los trabajos de mantenimiento y reparación en transformador, subestación o redes eléctricas del condominio, siempre que sean previamente informados por la empresa de energía.

ARTICULO 112. Comunicación, socialización e integración en el condominio.

El Consejo de Administración y la Administración, para el mejoramiento de la comunicación, socialización e integración de nuestra comunidad para lo cual propiciarán:

- a. Encuentros para integración y socialización de los residentes y propietarios de la Hacienda Condominio, durante el año, para mejoramiento del ambiente de la comunidad.
- b. Propenderán por la Instalación de Carteleras informativas en Portería y Zonas Social y Comunes, que faciliten la comunicación con los residentes.
- c. Velará por la creación de una Página web de la Hacienda Condominio y de correos electrónicos para mantener debidamente comunicada e informada a la comunidad de las noticias del condominio.

ARTICULO 113. Aplicación del Manual de Convivencia.

El presente Manual de Convivencia y rige y aplica para todos los propietarios, residentes y su personal de servicio, visitantes y personal que labore al servicio del Condominio y es de obligatorio cumplimiento para los mismos en atención al Reglamento de Propiedad Horizontal vigente y la Ley 675/01.

Expedido de conformidad con las facultades dadas al Consejo de Administración por la Asamblea General de la Hacienda Condominio, en sesión del día veinticuatro (24) del mes de Marzo de 2012.

Se firma por el Presidente, Secretario del Consejo de Administración y el Administrador, en Arjona, a los veinticuatro (24) del mes de Marzo de 2012.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ORIGINAL FIRMADO

Juan Francisco Prieto

PRESIDENTE

Consejo de Administración

ORIGINAL FIRMADO

Miguel Hernández Carballo

SECRETARIO

Consejo de Administración

ANEXOS:

- Plano General del Condominio, con ubicación de casas y vías de acceso.
- Plano de las zonas: Social, canchas deportivas, zona de juegos.
- Planos Sendero Ecológico y Lago.