

**Año 2023**

# **MANUAL DE CONVIVENCIA**



**CONJUNTO CERRADO CASAS  
CAMPESTRES EL LEMBO PH**

**Año 2023**

## TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN .....	2
LEGALIDAD .....	3
ALCANCE.....	4
OBLIGATORIEDAD .....	4
CAPÍTULO 1. DE LOS ASPECTOS GENERALES .....	5
CAPÍTULO 2. DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES .....	8
CAPÍTULO 3. DE LAS NORMAS DE COMPORTAMIENTO .....	18
CAPÍTULO 4. DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA.....	22
CAPÍTULO 5. DE LA PORTERIA Y ACCESO AL CONDOMINIO.....	27
CAPÍTULO 6. DE LOS EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD.....	34
CAPÍTULO 7. DE LOS TRABAJADORES DEL SERVICIO DOMÉSTICO.....	35
CAPÍTULO 8. DE LOS PARQUEADEROS Y ACCESO DE VEHÍCULOS .....	36
CAPÍTULO 9. DE LOS DOMICILIOS Y VENDEDORES DE PRODUCTOS O SERVICIOS .....	41
CAPÍTULO 10. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS .....	42
CAPÍTULO 11. DE LAS ZONAS Y BIENES COMUNES .....	43
CAPÍTULO 12. DE LOS JUEGOS INFANTILES.....	46
CAPÍTULO 13. DE LA CANCHA DE MICRO-FÚTBOL O CANCHA MÚLTIPLE .....	46
CAPÍTULO 14. DE LA PISCINA .....	48
CAPÍTULO 15. DEL SALÓN SOCIAL.....	52
CAPÍTULO 16. DE LAS BASURAS Y RECICLAJE .....	55
CAPÍTULO 17. DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS.....	57
CAPÍTULO 18. DE LAS REPARACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES .....	61
CAPÍTULO 19. DEL USO DE CARTELERAS.....	64
CAPÍTULO 20. SANCIONES, MULTAS Y PROCEDIMIENTOS .....	64
CAPÍTULO 21. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, INTERESES MORATORIOS, SANCIONES Y ASAMBLEAS .....	76
CAPÍTULO 22. DISPOSICIONES FINALES.....	79

## PRESENTACIÓN

### **LA PROPIEDAD PRIVADA ES UN DERECHO PERO NO PUEDE AFECTAR EL INTERES GENERAL**

Los derechos y los deberes están íntimamente ligados entre sí, generalmente el disfrute de un derecho implica el cumplimiento de un deber. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar, por ello es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia están principalmente orientadas a:

- ✓ Obtener una mejor calidad de vida
- ✓ Cumplir los deberes como copropietarios y/o residentes
- ✓ Desarrollar la cultura ciudadana, la solidaridad y la conciliación
- ✓ Determinar los comportamientos que favorezcan su auto regulación
- ✓ Dictar normas de convivencia y armonía
- ✓ Regular el uso de las zonas comunes
- ✓ Establecer las sanciones y sus respectivos procedimientos
- ✓ Evitar conflictos
- ✓ Minimizar los riesgos de accidentes y catástrofes
- ✓ Mantener condiciones óptimas de salubridad
- ✓ Respetar el medio ambiente
- ✓ Facilitar relaciones amables, amenas y de cooperación entre vecinos
- ✓ Coadyuvar a la valorización de la propiedad.

**El propósito de este Manual** es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los residentes del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*. Este documento se convierte en una herramienta útil para todos. Las normas aquí descritas deben ser de conocimiento de todos los residentes y estos deberán 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.

Con este Manual de Convivencia, se pretende garantizar los derechos de todos los residentes del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Además de crear conciencia sobre el respeto de la vida en comunidad, sentido de pertenencia, dignidad humana y cultura ciudadana que se

logra a través del cumplimiento de los derechos y obligaciones de los residentes en sus distintas denominaciones, sobre los bienes comunes y privados del Condominio, el desarrollo, mantenimiento, conservación, presentación y ornato de todas las instalaciones de la copropiedad.

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: ***“los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”***.

El artículo 3, de la misma Ley señala: ***“El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”***.

Es por esto que la Asamblea General de Copropietarios, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha de su publicación, renovando cualquier otro documento que existiese para este propósito.

**TU DERECHO TERMINA DONDE INICIA EL DEL VECINO,  
LA SANA CONVIVENCIA ES UN COMPROMISO DE TODOS**

## **LEGALIDAD**

Los principios de la propiedad horizontal son: función social y ecológica de la propiedad; la convivencia pacífica y solidaridad social; el respeto de la dignidad humana; el derecho al debido proceso. Los principios contenidos en el presente documento han sido redactados de acuerdo a la normatividad de la Propiedad Horizontal en Colombia, la Ley 675 de Agosto 3 de 2001 (artículos 34, 35, 36, 37 y 38), la Constitución Política, Decretos, Acuerdos, Ordenanzas, Código Nacional de Policía y todas aquellas disposiciones que regulan la convivencia en general como Código de Comercio y Código Civil para impugnaciones, cobros, entre otros.

**Aplicabilidad De Otras Normas.** En caso de no existir disposiciones aplicables a una circunstancia determinada, deberá recurrirse a Constitución Política, la Jurisprudencia, la Ley, a los principios generales del derecho y a la analogía.

## **ALCANCE**

Las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen obligan no solo a los actuales Copropietarios, Residentes y sus invitados, sino también a los futuros, sin importar la modalidad por la cual disfrutan del Condominio.

Los Copropietarios en primer lugar o los residentes autorizados en segunda opción por delegación del respectivo copropietario, son responsables solidarios por los daños, perjuicios e infracciones reglamentarias ocasionados por el incumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia o cualquier acto o comportamiento que afecte la convivencia y la calidad de vida de los residentes del Condominio ya sea directa o indirectamente por parte de sus familiares, ocupantes, dependientes, empleados, invitados o cualquier otra modalidad tanto transitorios como permanentes en el Condominio con las medidas que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores sin perjuicio de las acciones legales posteriores que determinen las leyes.

## **OBLIGATORIEDAD**

Este Manual De Convivencia, conforme al Régimen de Propiedad Horizontal - Ley 675 de 2001, es de obligatorio cumplimiento para los copropietarios actuales y futuros y/o arrendatarios del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados.

También incluye a las personas que sean contratadas para prestar servicios permanentes o temporales en el Condominio y a todos los visitantes.

Los copropietarios y residentes del Condominio, tienen la obligación de poseer, tener presente y utilizar como documento de consulta permanente este Manual de Convivencia.

El desconocimiento del Manual de Convivencia, no será excusa, ni motivo de exoneración de los deberes, obligaciones y sanciones que tienen los copropietarios y residentes con la comunidad.

## **CAPÍTULO 1 DE LOS ASPECTOS GENERALES**

### **ARTICULO 1. ORGANOS DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL.**

**A. Asamblea de Copropietarios.** La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001, considerándose además, los pronunciamientos de la Corte Constitucional y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran la unidad o delegados que actúen con poder escrito tienen derecho a participar en sus deliberaciones.

Las convocatorias para las asambleas, deben ajustarse a lo dispuesto en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige para el *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*.

**B. Consejo de Administración.** Es una autoridad interna del Condominio en el que la Asamblea General delega la función de Administración. Debe conformarse y elegirse democráticamente; de tal organismo sólo puede hacer parte propietarios de la unidad. Para ser elegido como miembro del Consejo, se debe estar presente en la Asamblea y contará con el Reglamento de Consejo de Administración aprobado por sus miembros y fijados en el reglamento de propiedad horizontal, y sus funciones están dadas en el artículo 65.

El Consejo de Administración será quien tome las decisiones respecto a gastos que sobrepasen los montos autorizados por ellos mismos al administrador. También será quien determine o apruebe la condonación de intereses por acuerdos de pago, la condonación de multas por inasistencia a las Asambleas una vez reciba la excusa correspondiente del propietario afectado.

El Consejo de Administración revisará las cotizaciones aportadas por el administrador, para la ejecución de las diferentes tareas. Igualmente estará encargado de revisar los contratos que el administrador pretenda celebrar con terceros para los diferentes servicios del condominio.

**C. Administrador (a).** La representación legal de la persona jurídica y la administración del Condominio corresponderán a un administrador designado por el Consejo de Administración (Artículo 50 ley 675 de 2001), para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando este no exista, el presidente de la Asamblea General.

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. **Se presumirá la culpa leve** del administrador en los casos de descuido o falta de diligencia en sus funciones, el incumplimiento o extralimitación de las mismas y cuando el acto sea contrario a la ley o al reglamento de propiedad horizontal. **Se presumirá la culpa grave** cuando no se empleó el debido cuidado en la labor que se ejecutaba o en el negocio ajeno que se encomendó. Esta clase de culpa el código civil la denomina dolo pues se hace con intención.

El administrador cumplirá con sus obligaciones legales de acuerdo con el reglamento de la copropiedad, las determinaciones de la Asamblea y el presente Manual de Convivencia, bajo la observación directa del Consejo de Administración.

El administrador estará limitado en la ejecución del gasto en el monto que el Consejo de Administración o Asamblea General de Copropietarios determine. Los gastos que superen ese monto deberán ser revisados y aprobados por el Consejo de Administración. De igual manera, el administrador deberá consultar con el Consejo la condonación de intereses y multas por inasistencia a las Asambleas.

**Funciones del Administrador.** La administración inmediata del Condominio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las establecidas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, Artículo 69 y aquellas otras que por su relación y naturaleza no se oponga a la norma jurídica.

**Cesación del cargo de Administrador (a).** Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos, y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, debiéndose firmar acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración para su revisión y de hallarlo ajustado a la verdad, proceder a dar aval y finiquito a la gestión del administrador saliente en receso de la Asamblea. De la entrega de dicho documento y por parte del Consejo de Administración, se dará cuenta de manera especial a los copropietarios en la siguiente asamblea. El administrador entrante deberá informar cual va a ser el horario de atención para los residentes, al igual de la línea telefónica en la que podrá ser contactado.

**D. Revisor Fiscal.** Será potestad la Asamblea General de Propietarios del Condominio, determinar la necesidad de contratar a un Revisor Fiscal para periodos de un (1) año pudiendo ser reelegido indefinidamente o removido de su cargo en cualquier momento. El Revisor Fiscal deberá ser contador público titulado y podrá devengar honorarios en la forma

y el monto que determine la Asamblea General de Copropietarios. El revisor Fiscal podrá ser tenedor de bienes privados en la unidad (Artículo 56 Ley 675 de 2001). No podrá ser socio del administrador, ni pariente de este dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, ni empleado en los negocios del administrador.

Las funciones del Revisor Fiscal están sujetas a lo determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su Artículo 71, que se remite a Ley 43 de 1990 y a las disposiciones que la modifiquen, adicionen, o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2001.

La revisoría Fiscal se encargará de llevar a cabo la gestión fiscalizadora de todos los movimientos contables ejecutados al interior de la copropiedad de una manera eficiente y eficaz, reportando oportunamente al Consejo de Administración cualquier irregularidad o anomalía detectada e ilustrando suficientemente a los integrantes de dicho organismo y dando respuesta a lo solicitado por dicho organismo para aclaraciones de la gestión contable y demás que conciernan a la labor del revisor fiscal.

**E. Comité de Convivencia.** Es un grupo de apoyo al Consejo de Administración, para ejecutar su plan de actividades propuestas para el año electo. La elección de los miembros de cada comité se puede hacer durante la asamblea o a través de una convocatoria que se hará extensiva a los propietarios de la unidad. Deberá en todo caso actuar bajo los parámetros fijados por la Ley 675 de 2001, especialmente en su Artículo 58 y el Artículo 74 del reglamento de propiedad del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, teniéndose en cuenta que deberá estar conformado por un número impar de tres o más integrantes nombrados por la Asamblea para el período de un año, sin perjuicio de procederse para su remoción conforme a los lineamientos trazados en el literal b) cuarto inciso del presente artículo cuando se den las condiciones allí mencionadas.

La Asamblea de Copropietarios podrá delegar en el Consejo de Administración el nombramiento de los miembros del Comité de Convivencia, acorde con lo preceptuado por el párrafo del Artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

En la primera reunión del Comité de Convivencia podrá nombrarse uno de los integrantes con facultades de convocatoria o por solicitud de alguno de los conformantes; podrá acordarse el día de la semana y la hora de reuniones. Cuando se haga necesario someter a consideración se buscará el consenso o unanimidad; no obstante de ser posible y considerarse la importancia del punto, se someterá a votación decidiéndose por mayoría. El Comité sesionará con un mínimo impar de tres. Cuando los asistentes integrantes estén conformando un quórum de número par, sin que se logre el consenso o unanimidad, el empate en la votación por dos ocasiones en la misma sesión se tendrá por votación negativa; sin embargo, llevada a cabo la primera votación sin lograrse mayoría, podrá suspenderse por una vez la consideración del punto para someterlo en la próxima reunión a la segunda votación que será definitiva.

### **Las principales funciones del comité de convivencia son:**

1. Desarrollar programas internos de apoyo al administrador;
2. Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí, estos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí;
3. Desarrollar el trámite de Concertación, Solución de Conflictos o Arreglo amistoso;
4. Proponer fórmulas de arreglo directo;
5. Registrar el hecho en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación o contrato en general según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, reyerta, litigio o contradicción;
6. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad;
7. Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General y la Administración del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH.*

### **Requisitos para ser miembro del comité de convivencia:**

- a.- Ser propietario residente
- b.- Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con el condominio
- c.- No haber sido objeto de sanciones por violación al manual de convivencia
- d.- No registrar antecedentes penales por conductas punibles o contravencionales

**Alcances de la intervención.** Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la Administración como Representante Legal del Condominio, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

## **CAPÍTULO 2 DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

### **DERECHOS DE LOS RESIDENTES.**

**ARTÍCULO 2. CONOCER EL MANUAL DE CONVIVENCIA.** La administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia, bien sea por escrito

o por correo electrónico y dejar constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la Agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 3. BUENA CALIDAD DE VIDA.** Vivir en un ambiente amable, limpio, saludable, estético, tranquilo, en paz y seguro.

**ARTÍCULO 4. AL DEBIDO PROCESO.** En cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual. Se entiende el Debido Proceso como el derecho que tiene toda persona para participar o intervenir en actuaciones administrativas o judiciales, de acuerdo a la Constitución, las leyes, reglamentos y/o manuales.

**ARTÍCULO 5. DISFRUTAR DE SUS BIENES PRIVADOS.** Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

**ARTÍCULO 6. DISPONER DE SUS BIENES PRIVADOS.** Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

**ARTÍCULO 7. VOZ Y VOTO EN ASAMBLEAS.** Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

**ARTÍCULO 8. EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.** Pedir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 9. SOLICITUD DE INFORMACIÓN.** Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal (si aplica), en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Administrador o Consejo de Administración.

**ARTÍCULO 10. SER ESCUCHADO.** Por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

**ARTÍCULO 11. HACER USO DE LOS BIENES COMUNES.** Cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

## **OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES.**

**ARTÍCULO 12. SOCIALIZACIÓN DEL MANUAL.** Es responsabilidad de los Propietarios dar a conocer las normas del presente Manual de Convivencia a los residentes de su Unidad Privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por el comportamiento de las normas definidas.

**ARTÍCULO 13. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL PROPIETARIO.** Todo propietario de una casa o lote es solidariamente responsable del comportamiento de sus residentes (responsabilidad civil extracontractual) huéspedes, empleados e invitados y de los daños que estos ocasionen en los bienes muebles e inmuebles de la copropiedad.

**ARTÍCULO 14. DAR UN USO ADECUADO A SU BIEN PRIVADO.** Todas las casas del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para actividades de comercio y mercantiles, bajo ningún concepto.

**ARTÍCULO 15. CUIDAR Y CONSERVAR LOS BIENES COMUNES.** Los propietarios, arrendatarios y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios comunes de la propiedad, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderaciones necesarias para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin. De igual manera están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

**ARTÍCULO 16. NOTIFICAR SOBRE EL CAMBIO DE PROPIETARIO O ARRENDATARIO.** Todo propietario deberá notificar al administrador el cambio de propietario o arrendatario con ocho días de antelación, en aras de permitirle a la administración solicitar con tiempo toda la documentación legal que acredite la calidad del nuevo propietario o arrendatario (copia de la escritura pública de compraventa o copia del contrato de arrendamiento) y a su vez solicitar el respectivo Paz y Salvo a la contadora que le permita al anterior residente la salida del Condominio.

**Parágrafo 1.** Los inmuebles deben ser habitados por el propietario, apoderado o arrendatario. El propietario será responsable en todo momento por el incumplimiento de esta disposición al permitir que su casa sea habitada de manera permanente por una persona ajena sin ningún tipo de obligación contractual y de igual manera responderá por todas las contravenciones al Manual de Convivencia que esta persona realice dentro del Condominio, asumiendo las sanciones y multas establecidas por el Consejo de Administración.

**ARTÍCULO 17. PERMITIR LA INSPECCIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS.** En situaciones como daños de bienes comunes ocasionados desde la casa o viceversa, el propietario, apoderado o arrendatario permitirá el ingreso del Administrador(a), del

Presidente(a) del Consejo de Administración o Miembro(s) del Comité de Convivencia, a la casa para evaluar el problema.

**ARTÍCULO 18. ACATAR LAS RECOMENDACIONES.** Las observaciones presentadas por el Administrador y/o personal al servicio del condominio sobre aspectos de seguridad, salubridad, normas de convivencia y comportamiento, y todas aquellas normas aprobadas por Asamblea y el Consejo de Administración, deberán ser acatadas por los propietarios, arrendatarios, visitantes y/o huéspedes.

**ARTÍCULO 19. REPORTAR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.** Toda queja reportada o informada por incumplimiento de las normas o por cualquier situación que afecte a los propietarios, residentes y/o arrendatarios o a su casa deberá ser comunicada por escrito al Administrador o reportada al guarda en la portería dentro de las 24 horas siguientes a la ocurrencia del hecho, dejando el registro correspondiente en la minuta de la administración.

**ARTÍCULO 20. MANTENIMIENTO DE JARDINES.** De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, en su Artículo 19, numeral C3, que hace referencia a los jardines, dice: "Cada propietario o tenedor a cualquier título de las unidades de vivienda será el responsable del mantenimiento y costo de su jardín privado ubicado en el área libre o descubierta del lote que la conforman". Si el administrador requiere al residente para que este le haga el mantenimiento adecuado al jardín por encontrarse el pasto muy alto, el residente deberá acatar la recomendación dentro de los tres días siguientes; si no lo hiciere, la administración podrá hacerlo cortar y cargar el costo del mismo a las cuotas de administración del inmueble.

**ARTÍCULO 21. MANTENIMIENTO DE SWINGLEA, ARBUSTOS ÁRBOLES, PINOS Y PALMAS.** Todo residente que tenga en su patio cualquier tipo de división en Swinglea o Eugénias, arbusto, árbol, pino, palmera u otro tipo de planta, será responsable de la poda de estos, con el fin de evitar que sobrepasen el límite de su unidad privada perjudicando a los vecinos.

La Swinglea o Eugenia **no puede sobrepasar una altura de 1,80 mts.** y el mantenimiento se debe llevar a cabo mensualmente.

**Parágrafo 1.** De no cumplirse lo establecido anteriormente, después de notificar al copropietario la Administración del condominio procederá a podar la Swinglea, Eugenia, árbol, pino, palmera o planta potencialmente peligrosa o que sobrepase el límite de su propiedad (inclusive hacia la calle) y los costos que por estas

actividades se generen serán cargados a la factura del copropietario y si este se encuentra en mora, dichos valores pasarán a ser parte de cobro jurídico.

**Parágrafo 2.** En los casos en que se afecte a algún copropietario vecino, por causa de árboles frutales o de cualquier otra especie, éstos deben ser podados o talados según lo amerite. El propietario deberá responder por los daños causados a otro inmueble por las raíces de los árboles, pinos, palmeras o plantas.

**ARTÍCULO 22. REPORTAR AUSENCIAS TEMPORALES.** Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, deberán ser informadas por escrito a la Administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

**Parágrafo 1.** Si el residente no informa por escrito a la administración las personas autorizadas a ingresar al inmueble durante su ausencia, estas no podrán ingresar por ningún motivo.

**Parágrafo 2.** La administración no se hará responsable por pérdidas o daños presentados en el interior del inmueble. Las personas que el residente haya autorizado ingresar durante su ausencia serán responsables de cualquier evento al interior de la propiedad y zonas comunes del Condominio.

**Parágrafo 3.** El residente será solidariamente responsable por los daños y contravenciones que afecten la Convivencia, ocasionados por las personas que autorice ingresar a su inmueble durante su ausencia.

**ARTÍCULO 23. ASISTIR CUMPLIDAMENTE A TODAS LAS CITACIONES QUE SE HAGAN PARA ASAMBLEA GENERAL Y EXTRAORDINARIAS.** Es un deber u obligación de todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las Asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum al finalizar la Asamblea de copropietarios, causará al propietario de la unidad privada una sanción del 50% de la cuota de administración vigente. Habrá un límite de poderes por propietario y se deberá justificar la no asistencia (Revisar el Capítulo 21, Artículo 266 del presente Manual).

**ARTÍCULO 24. RESPETAR A LOS DEMÁS.** Dar un debido trato y respetuoso a todos los residentes del Condominio, como también a todo el personal que conforma el equipo de administración, Consejo, Comités, vigilancia, aseo y mantenimiento.

**ARTÍCULO 25. RESPETAR EL MANUAL DE CONVIVENCIA.** Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 26. PAGAR CUMPLIDAMENTE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.**

Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General. En caso de incumplir con una mensualidad la administración tomará contacto en aras de recordar el pago de la obligación vencida, pasados tres meses se procederá al cobro pre-jurídico y por último se iniciará el cobro jurídico, lo que representará gastos adicionales de honorarios del abogado(a).

**ARTÍCULO 27. EJECUTAR DE INMEDIATO EN SU PROPIEDAD LAS REPARACIONES NECESARIAS.**

Cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.

**ARTÍCULO 28. INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE AIRES ACONDICIONADOS.**

Es obligación realizar una adecuada instalación de los aires acondicionados y su unidad de refrigeración y de realizar el mantenimiento preventivo con el fin de no causar inconvenientes a los vecinos, relacionados con ruidos y vibraciones que perturben el sueño, la paz y tranquilidad. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 29. ACTUALIZAR LOS DATOS PERSONALES.**

Los residentes en calidad de copropietarios y arrendatarios, están en el deber de diligenciar el formato de actualización de datos, con el fin de que la administración tenga la información veraz de todos los copropietarios y residentes que habitan en la copropiedad. La administración deberá socializar por escrito o por correo electrónico las Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales y la autorización para recopilar la información sensible (datos) de los residentes propietarios o arrendatarios.

**PROHIBICIONES O LIMITACIONES DE LOS RESIDENTES.**

**ARTÍCULO 30. AL DERECHO DE TENER CUALQUIER INVITADO.**

El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando éstas no afecten la convivencia de conformidad a lo estipulado en las leyes de Propiedad Horizontal y sus complementarias, el Código Nacional de Policía, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 31. AL DERECHO DE USO DE LA UNIDAD PRIVADA.**

Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para la vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios o en su defecto arrendatario, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencias de construcción. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 32. A LA CELEBRACIÓN DE CULTOS RELIGIOSOS, PRÁCTICAS O RITUALES.** Ningún propietario, arrendatario, visitante y/o huésped podrá celebrar ningún tipo de culto religioso, práctica o ritual que afecte la paz, la armonía y la tranquilidad de los demás. El Ministerio de Interior ha manifestado que es importante recordar: "la libertad de religión comprende dos potestades: La libertad de creencia o de conciencia, y la libertad de cultos. La primera es la manifestación de la libertad de pensamiento sobre una materia religiosa. La segunda es la libre exteriorización de ese pensamiento a través de las prácticas y ritos que conforman el culto (...) La libertad de creencia es absoluta e insusceptible de regulación legal. En cambio, la libertad de cultos es relativa, como todas las libertades constitucionales. La libertad de cultos sólo puede ser ejercida lícitamente de conformidad a las leyes reglamentarias que, además de ser razonables no pueden superar los límites"

👉 **Falta grave**

**Parágrafo 1.** Está totalmente prohibido el sacrificio de animales. 👉 **Falta muy grave**

**Parágrafo 2.** La prohibición a que se refiere este artículo, no aplica para las tradiciones y costumbres que se festejan en navidad, como lo son el día de las velitas y la Novena de Aguinaldos, que se han venido celebrando por muchos años y se ha transmitido de generación en generación.

**ARTÍCULO 33. AL CONSUMO DE CIGARRILLO, LICOR Y SUSTANCIAS ALUCINOGENAS EN ZONAS COMUNES.** Todo residente se abstendrá de Fumar cigarrillo, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto. Las bebidas alcohólicas, solo serán permitidas en las actividades de integración programadas por la administración, el Comité de Convivencia y en las reuniones familiares realizadas en el salón social previa solicitud a la administración. 👉 **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 34. A OBSTRUIR LAS VÍAS, GARAJES, ACCESOS Y DEMÁS BIENES DE USO COMÚN.** Las calles deben permanecer libres, sin la presencia de artículos dejados por fuera de las casas. Los pasillos de circulación interior del Condominio, el depósito de basuras (Shute), la zona de espera de visitantes o residentes, la portería y demás áreas comunes deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos, por tanto, no está permitido colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad. 👉 **Falta leve**

**ARTÍCULO 35. A PARQUEAR VEHÍCULOS EN LAS ZONAS COMUNES.** No está permitido parquear vehículos en las vías de circulación, frente a la portería o frente a las entradas de las demás viviendas del condominio. Tampoco está permitido, dejar los vehículos mal parqueados dentro de los garajes de las casas, de tal manera que quede cualquier parte del vehículo por fuera del mismo obstaculizando la libre circulación. Si el vehículo no cabe dentro del área de parqueo privada del inmueble, deberá ser movilizad al parqueadero de visitantes. 👉 **Falta leve**

**ARTÍCULO 36. A TENDER ROPA, ALFOMBRAS, COBIJAS U OTROS OBJETOS.** Prohibido extender alfombras, tapetes, ropa, toallas, zapatos, trapeadores, cobijas u otros elementos sobre las cercas vivas compartidas de las viviendas, ni en las ventanas, ni puertas de garaje, ni en zonas comunes visibles al exterior del inmueble.

Las anteriores son consideradas 🖱️ **Faltas leves**

**ARTÍCULO 37. SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE CABLES, CANALETAS, TUBERIAS, DESAGUES POR LA PARTE EXTERNA DE LAS FACHADAS.** Todo tipo de instalación, deberá quedar interna o no quedar visible en las fachadas de las casas. 🖱️  
**Falta leve**

**ARTÍCULO 38. AGREDIR DE MANERA VERBAL, FÍSICA O POR ESCRITO A LOS OTROS RESIDENTES O EMPLEADOS.** Todo residente se debe abstener de agredir a los vecinos, visitantes, empleados de la Copropiedad, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, Abogado, miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Convivencia u otros que representan a la comunidad; el hacer caso omiso de esta recomendación generará sanciones sucesivas. Se entenderá agresión por escrito aquella que se realice por correo electrónico, WhatsApp o documento físico. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 39. A REPARTIR VOLANTES DE PUBLICIDAD DE CUALQUIER TIPO PUERTA A PUERTA O DENTRO DE LAS INSTALACIONES.** Ningún residente ya sea propietario, arrendatario, apoderado o visitante podrá repartir ningún tipo de publicidad, ni fijar avisos dentro del condominio; tampoco podrá utilizar los casilleros ubicados en la portería con el mismo fin. (En concordancia con los Artículos 48 y 125) 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 40. NO ESTÁ PERMITIDO UBICAR AVISOS, AFICHES, CARTELES O SIMILARES EN LAS PUERTAS, VENTANAS Y FACHADAS DE LOS INMUEBLES.** Para satisfacer esta necesidad se podrá usar la cartelera de información ubicada en la portería del Condominio, exceptuando cuando el inmueble se esté promocionando para alquiler o venta; estos avisos se colocarán en las ventanas. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 41. A ESCUCHAR MÚSICA A ALTO VOLUMEN.** La música que el residente coloque en su casa, debe ser audible dentro de su inmueble y en horarios apropiados para ello, sin perturbar la paz, la tranquilidad y el descanso de los vecinos. De igual manera está prohibido escuchar música a alto volumen cuando se ingrese en vehículos y en zonas comunes tales como: Juegos infantiles, Cancha de Fútbol, Piscina, Portería y vías de acceso al condominio. 🖱️ **Falta grave**

**Parágrafo 1.** El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial mediante la Resolución No. 627/06 ha establecido los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles. Para el caso de las zonas residenciales estos niveles deben ser en el **día hasta 65 decibeles** y en la **noche hasta 55 decibeles**.

**Parágrafo 2.** La música a alto volumen dentro de la tabla de fuentes de sonido está, se estima que tiene una intensidad de 105 decibeles. (Revisar Tabla del Artículo 60, Parágrafo 2 del presente manual)

**ARTÍCULO 42. A LA EMISIÓN DE HUMO.** Queda totalmente prohibido hacer hogueras o quemas de cualquier material dentro de las casas o en las zonas comunes del Condominio que afecte el derecho de los demás residentes a respirar un aire puro. **Tampoco se podrá fumar en las zonas comunes del Condominio.** Si el propietario o residente tiene este hábito, deberá hacerlo dentro de su inmueble. Ley 1335 de 2009 – Espacio 100% libre de humo. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 43. A LA CONTAMINACIÓN DEL CANAL AGUAS LLUVIAS.** El Condominio cuenta con una canal de aguas lluvias como lindero (enseguida del sendero ecológico). Su protección y cuidado es deber de todos los residentes.

**Parágrafo 1.** Está prohibido arrojar sustancias contaminantes como son los **desechos de carácter orgánico** como aceites, grasas, proteínas, entre otros producidos por los seres humanos o animales , **compuestos químicos** como el petróleo, la gasolina, los plásticos o los plaguicidas, **sustancias químicas inorgánicas** como ácidos, sales o metales tóxicos (como el mercurio o el plomo), entre otros. 🖐️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 2.** El vertimiento de residuos de detergente que provengan de los inmuebles está permitido en pequeñas cantidades. La administración podrá recomendar a los residentes el uso de insumos amigables con el medio ambiente, como jabones orgánicos, con ingredientes 100% naturales y libres de químicos.

**ARTÍCULO 44. A LAVAR O REPARAR VEHÍCULOS DENTRO DEL CONDOMINIO.** Está totalmente prohibido lavar o reparar los vehículos en las áreas comunes, en las vías vehiculares y peatonales, salvo operaciones de desvare. 🖐️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 45. A LA QUEMA DE PÓLVORA, JUEGOS PIROTÉCNICOS, Y EL USO DE ARMAS DE FUEGO.** Dentro del Condominio ya sea en los patios, antejardines, garajes de las casas o en las zonas comunes, está totalmente prohibido la quema de pólvora, juegos pirotécnicos y el uso de armas de fuego cualquiera que sea su naturaleza, independientemente del tipo de actividades de que se trate. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 46. A UTILIZAR LAS CASAS PARA ALMACENAR SUSTANCIAS QUÍMICAS, EXPLOSIVAS, COMBUSTIBLES, ESTUPEFACIENTES, O DROGAS ALUCINÓGENAS.** Que representen peligro para la integridad de la copropiedad o para la seguridad y salud de sus habitantes, así sea con el pretexto de que forma parte de las actividades personales del copropietario, residente o tenedor a cualquier título. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 47. A LA UTILIZACIÓN DE DRONES E INSTALACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIONES.** Las aeronaves no tripuladas, drones, aeromodelos, etc., no están permitidas dentro del Condominio. Tampoco se permiten las antenas utilizadas como señales de radio, radio aficionado o radar, o aparatos electrónicos que causen interferencia a los medios de comunicación convencionales radio, televisión y celulares. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 48. A LA OBSTRUCCIÓN DE LAS CAÑERIAS DOMICILIARIAS.** No está permitido arrojar por las cañerías domiciliarias, o a las áreas comunes papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, residuos de materiales de construcción, pinturas, aceites de cualquier tipo y demás elementos similares. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 49. ARROJAR PAPELES Y BASURAS EN ZONAS COMUNES.** No está permitido arrojar basura en las puertas de acceso al interior del Condominio, puntos fijos, zonas comunes o vías públicas aledañas. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 50. A LA TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS DIFERENTES A PERROS Y GATOS.** Está totalmente prohibido, tener dentro del Condominio animales como aves de corral, culebras, chivos, cerdos, conejos, ovejas, patos, cacatúas, guacamayas, palomas, etc. que atenten contra la tranquilidad, la paz, la seguridad y salud de los residentes. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 51. AL USO DE PUBLICIDAD.** No está permitido colocar publicidad de cualquier tipo en las respectivas unidades privadas. Solo se permitirá la utilización de avisos de venta o arrendamiento y deberá ir en cualquiera de las ventanas del inmueble. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 52. A SOBREPASAR LA VELOCIDAD MÁXIMA PERMITIDA DE LOS VEHÍCULOS DENTRO DEL CONDOMINIO.** Esta no puede ser mayor a diez (10) kilómetros por hora. Si un vehículo causa daños internos, en zonas comunes, casas o vehículos, tales daños deben ser cubiertos por el causante, por el residente tenedor o copropietario que autorice su ingreso al Condominio, en forma solidaria. 🖱️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 1.** Para un mayor control y cuidado de los residentes y mascotas, la administración podrá instalar reductores de velocidad, teniendo en cuenta el tipo de material

y aquellos que no generen gran impacto por su vibración. De igual manera se debe de propender por instalarlos en zonas peatonales.

**ARTÍCULO 53. AL INGRESO DE BUSES Y BUSETAS AL CONDOMINIO.** No se permite el ingreso de buses y busetas, salvo el transporte escolar de residentes en situación de discapacidad o en época de lluvia. El ingreso de este tipo de vehículos pertenecientes a visitantes de copropietarios y residentes, deberá contar con la autorización previa de la Administración.

**ARTÍCULO 54. LIMITACIÓN A LA SIEMBRA DE ÁRBOLES.** Los árboles que se pretendan sembrar en los antejardines o patios de las casas, deben ser previamente autorizados por la administración o el Consejo de Administración, teniendo en cuenta que las raíces de algunas plantas o árboles no ocasionen a futuro daños en las redes subterráneas de la copropiedad o en otras viviendas.

**Parágrafo 1.** Algunas de las especies prohibidas ya que causan daños severos a las construcciones arquitectónicas, las obras civiles y las redes de servicios públicos son: el laurel (ficus), el árbol de caucho, la acacia, el tulipán africano, árbol del pan, el cedro, eucaliptus, plátanos, roble, higuera, castaño de indias, árbol de mango, almendro, entre otras. 🖐️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 55. LIMITACIÓN AL USO DEL PARQUEADERO DE LOS INMUEBLES.** El parqueadero es solo para vehículos livianos. Queda prohibido utilizar alguna zona de los parqueaderos privados para acumular trasteos, muebles, canastas plásticas, enseres, materiales de construcción, herramientas, juguetes u otros objetos que contaminen la visual. 🖐️ **Falta leve**

Las demás que se establezcan en los Capítulos siguientes de este Manual de Convivencia.

### **CAPÍTULO 3 DE LAS NORMAS DE COMPORTAMIENTO**

**ARTÍCULO 56. EL RESPETO MUTUO.** Entre propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios, administrador(a), empleados de la Administración y personal contratado al servicio de la copropiedad, debe ser la actitud común en las relaciones interpersonales que surjan entre los mismos.

**ARTÍCULO 57. NO A LA PRÁCTICA DE ACTIVIDADES ILEGALES.** No se permite en la copropiedad la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la moral. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 58. COMPORTAMIENTO DE LOS MENORES DE EDAD.** Los padres de familia, adultos responsables o tutores de los menores de edad, colaborarán controlando el

comportamiento de sus hijos para evitar poner en riesgo su integridad física, la de otros menores y la tranquilidad de los residentes. Estos serán responsables por las sanciones y las multas determinadas en este Manual.

**Parágrafo 1.** No se permite el uso de lenguaje vulgar, degradante u ofensivo contra otros menores.

**Parágrafo 2.** No se permite el uso de la violencia física o verbal (Bullying) contra otros menores. Se entiende como Bullying el **maltrato físico y/o psicológico deliberado** y continuado que recibe un niño por parte de otro u otros, que se comportan con él cruelmente con el objetivo de someterlo y asustarlo, con vistas a obtener algún resultado favorable para los acosadores o simplemente a satisfacer la necesidad de agredir y destruir.

👉 Las anteriores son **faltas graves**

**ARTÍCULO 59. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS OCASIONADOS POR LOS MENORES DE EDAD.** Los padres de los menores de edad responderán por los daños materiales que estos causen en las zonas comunes o en los bienes de algún residente. El costo de la reposición, en caso de no hacerla, se efectuará con cargo inmediato al infractor en la factura de administración.

**ARTÍCULO 60. USO SE PISTOLAS DE AIRE, DE BALINES Y VEHÍCULOS MOTORIZADOS, ENTRE OTROS.** Por seguridad, no se permite en las zonas comunes el juego con pistolas de aire o pistolas lanza balines. Tampoco la práctica acrobática con motos, tricimotos o cuatrimotos.

**Parágrafo 1.** En las áreas comunes como parqueaderos, portería, área de piscina y salón social **no están permitido** el uso de bicicletas, triciclos, patines, patinetas y juguetes incluyendo balones de toda clase, la alteración de las llantas de los vehículos deportivos con el fin de generar ruido excesivo, que puedan causar algún daño, ruido estridente o perturbador a los residentes y a la copropiedad. Además estos elementos de juego están bajo la responsabilidad de sus propietarios, arrendatarios y no deben abandonarse en las zonas comunes obstruyendo la circulación de las personas y de sus vehículos.

👉 Las anteriores son **faltas muy graves**

**ARTÍCULO 61. HORARIO PARA EL USO DE LAS ZONAS COMUNES.** Los padres de los menores deberán colaborar y serán responsables que a partir de las 9:00 pm de Domingo a Jueves finalicen los juegos de los niños en las zonas comunes, para no incomodar a los residentes. Los días Viernes, Sábados, en Semana Santa, Semana de Receso Escolar y época de vacaciones (mitad y fin de año) este horario se extenderá hasta las 10 pm. La luz del salón social se apagará en los horarios antes mencionados. 👉 **Falta leve**

**ARTÍCULO 62. INDEBIDA UTILIZACIÓN DE LOS EQUIPOS DE SEGURIDAD DEL CONDOMINIO.** Los extintores y los gabinetes donde se ubican los mismos, los equipos contra incendio, los equipos de bombeo de agua, los equipos de la piscina, controles eléctricos y demás equipamientos de la copropiedad, no podrán ser utilizados como elementos de juegos por los niños o adultos.

**Parágrafo 1.** Los elementos de primeros auxilios (camillas, inmovilizadores), de ser utilizados se deberán reportar o informar si es para una emergencia.

👉 Los anteriores son **faltas muy graves**

**ARTÍCULO 63. ACTIVIDADES RECREATIVAS PARA NIÑOS Y MENORES DE EDAD EN GENERAL.** Estas actividades se llevarían a cabo, únicamente, en las áreas destinadas para tal fin: zona de juegos, cancha de futbol y piscina; estas actividades estarán coordinadas y avaladas por la administración con la autorización de los padres o tutores, no de empleadas.

**ARTÍCULO 64. NECESIDADES FISIOLÓGICAS.** Toda necesidad fisiológica debe realizarse únicamente, en los baños de las zonas comunes o de las casas. No se podrá hacer uso de las zonas comunes para tal fin. De igual manera se debe propender por mantener los baños del salón social y portería en óptimas condiciones, no ensuciarlos con barro, no desperdiciar el agua ni el papel higiénico. 👉 **Falta grave**

**ARTÍCULO 65. CONTROL DEL RUIDO.** El volumen de los aparatos electrónicos, eléctricos y mecánicos debe ser moderado, que no exceda los límites permitidos para las zonas residenciales cumpliendo con las normas y disposiciones vigentes establecidas en los Códigos de Policía y del Medio Ambiente; Esto con el fin de respetar el merecido descanso de los residentes. Los propietarios, visitantes, residentes y/o arrendatarios se abstendrán de instalar en las casas máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás, que causen daños o que interfieran con los servicios del Condominio. En todo caso cuando se trate de instalaciones de cualquier índole que causen ruido, se debe tener en cuenta los horarios autorizados por la administración para tal fin sin que estos se hagan recurrentes y afecten el descanso de los residentes. **El horario permitido es de lunes a viernes de 8:00 am a 1:00 pm y de 2:00 pm a 5:00 pm. Sábados de 8:00 am a 1:00 pm.** Domingos y festivos está totalmente prohibido hacer cualquier tipo de instalación.

**Parágrafo 1.** Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la convivencia normal y hacer caso omiso a las recomendaciones del rondero, portero o administrador para que cumplan los horarios aquí establecidos será objeto de sanción y/o multa. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. 👉 **Falta grave**

**Parágrafo 2.** El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial mediante la Resolución No. 627/06 ha establecido los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles. Para el caso de las zonas residenciales estos niveles deben ser en el **día hasta 65 decibeles** y en la **noche hasta 55 decibeles**.

**Parágrafo 3.** Intensidad de sonido de diferentes fuentes:

FUENTES DE SONIDO	DECIBELES
Susurro, respiración normal, pisadas suaves	10
Tráfico ligero, conversación normal	50
Conversación en voz muy alta, gritería, tráfico intenso	70
Aspiradora funcionando, cortadora de césped	90
Ruido de una moto promedio	95
Reproductor de música a todo volumen	105
Explosión de petardos o pólvora	110

**ARTÍCULO 66. FIESTAS O REUNIONES SOCIALES.** Cuando en las casas se realicen fiestas o reuniones de tipo social o familiar, se debe velar para que el sonido de la música y las conversaciones sean moderados. Si se incumpliere esto, los miembros de la comunidad deberán acudir en primera instancia al personal de portería, quien solicitará por medio de llamada telefónica al residente de la casa para que dicho volumen se modere. El guarda dejará constancia en la minuta y deberá informar oportunamente a los entes reguladores. Para las reuniones dentro de las casas **después de la media noche se deberá controlar el ruido de la música y las conversaciones** entabladas de tal forma que no perturbe el derecho al descanso de los demás residentes. 🖱 **Falta grave**

**ARTÍCULO 67. PRESENTACIÓN DE GRUPOS MUSICALES.** La presentación de grupos musicales estará permitida en los siguientes horarios:

- A. Las serenatas y mariachis:** Lunes a Sábados de 8:00 am – 1:00 pm y 2:00 pm – 12:00
- B. El parrandón vallenato o grupos musicales:** Lunes a Sábados de 2:00 pm – 12:00

Los anteriores eventos se permitirán los Domingos, siempre y cuando el Lunes sea festivo.  
(El Lunes festivo no está permitido)

🖱 El incumplimiento en los horarios, es considerado una **falta grave**

**ARTÍCULO 68. ACTIVIDADES PROGRAMADAS PARA LA COMUNIDAD.** Las reuniones con participación de toda la comunidad serán programadas por la Administración y/o Comité de Convivencia del Condominio y estas se efectuarán solamente hasta las 3:00 am.

**ARTÍCULO 69. EL CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.** Deberá hacerse solo en el interior de cada casa del Condominio, salvo en eventos programados por la administración y en los eventos realizados por los residentes en el salón social con la previa autorización de la administración y en los horarios autorizados para el uso del salón. No está permitido el consumo de licor por menores de edad. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 70. OBLIGACIÓN DE REPORTAR LA INOBSERVANCIA A LAS NORMAS DE COMPORTAMIENTO.** El incumplimiento de lo establecido en los Artículos anteriores, obligará a los vigilantes a proceder en derecho respetando los mandatos legales, para lo cual informará a la autoridad de policía de inmediato, de igual manera reportará a la Administración del Condominio el día hábil siguiente para que tome las medidas y correctivos pertinentes, sin perjuicio de las sanciones y multas establecidas en el presente Manual de Convivencia.

#### **CAPÍTULO 4 DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 71. NORMAS DE SEGURIDAD.** Los vigilantes que presten sus servicios en el Conjunto, deberán presentar un Análisis de Riesgos Interno y Externo, y así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas:

1. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, libro de administración y el Libro vehicular, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración, al Supervisor, al director de Operaciones y Red de Apoyo para su revisión y verificación.
2. El personal de vigilancia deberá tener un nivel académico y de experticia para el manejo de situaciones de seguridad. Esto deberá ser garantizado por el Consejo de administración contratante.
3. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite con el Supervisor, Director de Operaciones, Red de Apoyo, Policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Oficina de Administración. **Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de:**
  - a. Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la asamblea, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
  - b. Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, consumo de estupefacientes, consumo de licor en zonas comunes, actos en contra de la moral, etc.)
  - c. Alarmas de cualquier tipo usadas dentro del Condominio por peleas, atracos, secuestros, etc.

4. La vigilancia, sin excepción, prohibirá la entrada al Condominio de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio del teléfono o con desplazamiento a la casa por el rondero, la vigilancia en estos casos no está autorizada para acompañarlos o escoltarlos hasta la vivienda a visitar.
5. La vigilancia no permitirá el ingreso al Condominio del personal de servicio doméstico que no esté debidamente registrado ante la oficina de administración. De ocurrir esto, deberá contactar al propietario o inquilino para que acuda de inmediato a realizar el registro formal. A diario, o cada vez que ocurra, deberá anotarse en el Libro de Visitantes el ingreso y salida de este personal.

**Parágrafo 1.** Se considera como trabajador del servicio doméstico a toda persona natural, que presta sus servicios a los hogares en tareas como aseo, cocina, lavado, planchado, cuidado de niños, jardinería, conductor de familia, y demás labores propias del hogar.

**Parágrafo 2.** La administración deberá colocar a disposición de los residentes un **Formato de Registro** para el personal del servicio doméstico y será responsabilidad del residente asegurarse de que estas personas tengan las afiliaciones que establece la Ley como son seguro médico y ARL.

**Parágrafo 3.** Todo personal de seguridad externo, incluyendo agentes de policía que pretendan ingresar al Condominio ejerciendo labores de escolta, deberá reportarse en portería y presentar las credenciales que los identifiquen o habiliten para esta labor.

6. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios domésticos que desee ingresar a al Condominio a pie, lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes.
7. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso y estadía de peatones ajenos a la copropiedad en el área de entrada y salida del Condominio.
8. Se permitirá el ingreso de vehículos de servicio público a los parqueaderos, solo en caso de emergencia o vulnerabilidad.
9. Para los inmuebles en venta o arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el residente vendedor o el agente inmobiliario autorizado por el propietario. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar las casas en venta o arriendo.
10. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta:

- Nombre de la compañía.
- Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
- Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color.
- Nombre del solicitante del servicio y número de la casa.

Igualmente la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Condominio durante la mudanza. El horario de los trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado.

11. La vigilancia permitirá el acceso al Condominio del personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración o propietario y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 am a 1:00 pm y 2:00 a 5:00 pm, los sábados de 8:00 am a 1:00 pm; los días domingos y festivos no se dejará entrar al Condominio personal de obra, ni cualquier clase de instalador, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente o con previa autorización del administrador.

**Parágrafo 1.** Solo se permite el ingreso de obreros, contratistas y jardineros a partir de las 8:00 am, si llegan antes de esta hora deben de esperar en la parte externa del Condominio.

**Parágrafo 2.** El único personal de servicio doméstico que podrá ingresar antes de la 8 am, son las empleadas del servicio y niñeras.

**Parágrafo 2.** Todo personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones en las viviendas debe de presentar en portería las afiliaciones a la ARL y el certificado de alturas (Si aplica); si nos las tienen, el residente deberá **dejar por escrito que él se hace responsable** por cualquier incidente que pueda ocurrir con su trabajador o trabajadores.

12. No permitir el uso de parqueaderos privados a personas ajenas al Condominio, sin la autorización del propietario o residente.
13. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.
14. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Condominio ya sea vehículos automotores, motorizados, patinetas eléctricas, bicicletas con motor, entre otros.
15. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos dentro del Condominio.

16. El ingreso de los vehículos de visitantes debe estar autorizado por el propietario de la casa al cual se dirige, esta autorización puede ser por escrito o por teléfono.
17. El personal de vigilancia, revisará a la entrada y salida de los vehículos de visitantes junto con el baúl, al igual que los bolsos de las empleadas de servicio doméstico.
18. La vigilancia velará por el correcto uso de los parqueaderos de visitantes. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse un vehículo mal estacionado, deberá notificarse al conductor para que se estacione correctamente. De igual manera las motos se deben estacionar únicamente en los parqueaderos de visitantes (No en la zona para discapacitados, ni en los separadores viales).
19. La vigilancia no permitirá el ingreso al Condominio a camiones o vehículos pesados que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que tengan la autorización de la Administración. Informará que está terminantemente prohibido dejar dichos materiales en las áreas de acceso a las casas, zonas comunes, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).
20. Para el ingreso de grúas al interior de la unidad, antes de permitirles el acceso, se deberá contactar al residente para validar el servicio. Los datos de la empresa y el conductor deberán quedar registrados en la minuta de administración.
21. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes; en su ausencia, previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.
22. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia y no se suministrará información y/o grabaciones a residentes, ni visitantes como tampoco sobre la ubicación estratégica y modos de grabación. En caso de siniestro, el residente afectado podrá solicitar formalmente al supervisor de los vigilantes, a través del administrador, la revisión de los videos de seguridad.
23. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en las casas; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Condominio previa autorización de éste último.
24. Todo contratista que ingrese al Condominio, deberá dejar su vehículo (carro o moto) en el parqueadero de visitantes. Solo se le permitirá el ingreso del mismo, si el caso lo amerita con autorización del residente o del administrador.

25. Todo domiciliario que ingrese al Condominio, deberá de usar el chaleco reflectivo que está disponible en portería, de tal manera que se pueda identificar fácilmente por el rondero o por las cámaras de seguridad.
26. El allanamiento solo procede en los casos previstos en la Ley y por orden de la autoridad competente. En este caso se deberá verificar la autenticidad del allanamiento.
27. Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y empleados del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita o a través del teléfono de los propietarios o tenedores de la unidad.
28. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, cuidar vehículos estacionados en el exterior del Condominio.
29. Los mensajeros y contratistas, serán acompañados permanentemente por el rondero. El incumplimiento a estas normas causara sanciones o cambio de guarda de seguridad según sea el caso.
30. La administración solicitará al consejo de administración se dicte inducción o se ilustre al personal de seguridad que ha de enviar al *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, con base en las normas relacionadas con la vigilancia, o en su defecto, permitan que el Comité de Convivencia lo haga a través de sus integrantes. Se deberá dejar constancia por escrito de esta inducción, con copia a la administración.
31. Queda prohibido al personal de vigilancia mantener relaciones sentimentales con los empleados de servicio doméstico que comprometan su labor con eficiencia y que pueda intervenir o colocar en riesgo la seguridad del condominio.
32. Queda prohibido al personal de vigilancia mantener diálogos, charlas, conversaciones, en forma personal, por citófono o teléfono, con empleados de servicio doméstico, debiendo limitarse el intercambio de palabras para el suministro de información requerida.
33. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales solicitar dinero prestado a los residentes o visitantes de la copropiedad, así como a los integrantes de los órganos de Administración, o adquirir compromiso con su aval por solicitud de préstamos ante personas naturales o jurídicas.
34. Los porteros y ronderos desempeñarán únicamente las funciones asignadas a su puesto y no podrán atender ventas o negocios particulares, tanto de ellos como de los residentes.

35. Queda prohibido que el portero preste el teléfono celular del Condominio a terceros para uso personal, siempre será el personal de vigilancia quien manipule el teléfono del Condominio.
36. Queda prohibido que el personal de vigilancia utilice el teléfono celular del Condómino, para hacer llamadas personales.
37. El consejo de administración, deberá garantizar que su personal acogerá las Políticas de Tratamiento y Manejo de Datos Personales diseñadas por el Condominio. Estos no podrán compartir la información (teléfonos, número de casa, nombres de miembros de la familia, horarios de llegada, etc.) de ningún residente con terceros. En caso de duda deberán contactar al administrador.

## **CAPÍTULO 5 DE LA PORTERÍA Y ACCESO AL CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 72. PORTERÍA.** La portería es un recinto exclusivo de los vigilantes del Condominio cuyo principal objetivo es servir de centro de control y vigilancia del ingreso y salida de los residentes, además todo lo relacionado con ellos como: visitantes, empleados, domicilios, vehículos, bienes y correspondencia.

**ARTÍCULO 73. USO RESTRINGIDO DE LA PORTERÍA.** Se considera la portería o espacio ocupado por el portero como un sitio de acceso restringido. Los residentes y demás empleados del Condominio, sólo pueden ingresar a este espacio en casos especiales o excepcionales y permanecer allí por tiempo limitado, por ejemplo, para realizar labores de limpieza, pintura o instalaciones que sean necesarias.

**ARTÍCULO 74. PUERTAS DE ACCESO.** En todo momento las puertas de acceso al Condominio deberán permanecer cerradas y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Los porteros deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Condominio para asegurar la tranquilidad de sus moradores tanto al ingreso como a la salida.

**Parágrafo 1:** El encargado de portería controlará las puertas de acceso peatonal y vehicular. Para el ingreso o salida de vehículos, el portero deberá abrir y cerrar nuevamente la puerta una vez el vehículo haya ingresado o salido del condominio de acuerdo con los protocolos establecidos; por ningún motivo se pueden dejar las puertas de acceso vehicular abiertas.

**Parágrafo 2:** Si se llegare a instalar un sistema apertura automático (personalizado) de las puertas de acceso vehicular, el portero solo manipulará la apertura de las puertas para aquellos carros pertenecientes a visitantes de los residentes, contratistas de la Chec, Empocabal,



Claro, Movistar u otro tipo de empresa de servicios que amerite la autorización de ingreso del vehículo como de sus ocupantes, para el desarrollo de labor o servicio.

**Parágrafo 3:** El encargado de portería, deberá además de estar pendiente de la llegada del camión recolector de basuras para abrir la puerta del depósito. La entrada del personal recolector de basura, deberá estar acompañada del rondero todo el tiempo.

**ARTÍCULO 75. ZONA DE ESPERA DE VISITANTES O RESIDENTES.** Esta zona es de uso exclusivo para los visitantes invitados o los residentes del Condominio. Este espacio debe ser utilizado para el fin por el cual fue diseñado, por ello ha de permanecer libre de objetos de propiedad de residentes, invitados o empleados. El Condominio no se hará responsable de la pérdida, daño o robo de artículos dejados en esta zona.

**ARTÍCULO 76. PRESENTACIÓN PERSONAL.** Los vigilantes conservarán una excelente presentación personal y manejarán un buen comportamiento en la relación y trato para con los residentes del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*; así como la buena atención con los visitantes en general, debiendo cumplir con las reglas impuestas relacionadas con el consejo de administración.

**ARTÍCULO 77. DEL ANUNCIO DE VISITANTES.** Se anunciará ante el residente a cada visitante que pretenda ingresar; es importante registrar su nombre completo y su número de identificación, excepto autorización escrita donde expresamente se indique la facultad de ingreso sin anuncio de determinada persona.

**Parágrafo 1.** Mientras se produce la comunicación y la autorización de ingreso, los visitantes invitados deberán permanecer en la zona externa de la portería.

**ARTÍCULO 78. ESTÁ PROHIBIDO DEJAR OBJETOS DE VALOR, LLAVES DE LA VIVIENDA O DE VEHÍCULOS EN PORTERÍA.** Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar objetos de valor, llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.

**ARTÍCULO 79. RECEPCIÓN DE PAQUETES DE PROPIEDAD DE LOS RESIDENTES.** Todo paquete dejado en la portería, deberá ir bien sellado y marcado; el portero está en la obligación de registrar el ingreso y salida del paquete que dejaron bajo su custodia, en la minuta o libro de administración; la correspondencia y recibos de servicios públicos se recibirán y entregarán a cada residente al momento de ingresar al Condominio.

El residente también es responsable de verificar que el paquete que dejo en portería quede registrado en el libro o minuta de administración.

**ARTÍCULO 80. EL PERSONAL DE VIGILANCIA NO PODRÁ ENSEÑAR VIVIENDAS PARA VENTA, ARRENDAMIENTO, CANJE O SIMILARES.** Tampoco hacerse cargo de las llaves para efectos del aseo de la unidad de vivienda.

**ARTÍCULO 81. LIMITACIÓN A LA SALIDA DE BIENES POR PARTE DE MENORES DE EDAD.** Los hijos menores, interdictos conocidos, o especiales de los propietarios no podrán ni autorizar a un tercero, ni sacar por cuenta propia, ningún elemento como televisores, equipos o similares, sin autorización escrita por sus padres, tutores o curadores.

**ARTÍCULO 82. LIMITACIÓN A LA SALIDA DEL CONDOMINIO DE MENORES DE EDAD.** El Personal de vigilancia y portería están autorizados para: confirmar la salida de los niños menores de 15 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores.

**ARTÍCULO 83. LIMITACIÓN A RETIRAR ARTÍCULOS ABANDONADOS EN EL SHUTE DE BASURAS.** Ninguna persona ya sea residente, visitante, personal de mantenimiento, vigilancia, contratistas y empleadas de servicio doméstico, podrán retirar del Condominio artículos dejados en el Shute de basura por otro residente, sin la previa autorización del administrador.

**ARTÍCULO 84. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL PORTERO:**

1. Mantener estrecha vigilancia sobre el ingreso o salida de las personas de tal manera que se evite el acceso de personas no autorizadas directamente por los residentes.
2. El portero tiene como función, anunciar previamente las visitas, domicilios y personal del servicio doméstico a los residentes del Condominio y sólo se les permitirá el acceso con la autorización de éstos o de la persona responsable que así lo determine. Cuando se trate del ingreso de domicilios, es responsabilidad del residente o persona responsable que autoriza el ingreso y confirmar la salida del mismo a los porteros.
3. El portero no debe permitir al empleado o contratista, sacar elementos, si el residente no está para autorizar su salida, salvo que sean los elementos con que ingresó.
4. Está prohibido realizar corrillos o tertulias entre guardas de seguridad, personal de servicio doméstico, escoltas o contratistas en la recepción, portería, parqueaderos y en las zonas comunes, que lo distraen de su labor. Para ello el Supervisor o el consejo de administración debe instruir a su personal al respecto.
5. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el teléfono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que esté autorizado previamente o que el residente lo reciba personalmente en la portería. El rondero deberá trasladarse a la vivienda para solicitar la autorización de ingreso del visitante.

6. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales o de policía, que se presenten con miras a ingresar a la copropiedad, el portero o vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad con la Central de la Policía Nacional antes de permitir el acceso al Condominio y previa autorización del residente. Se exceptúa en los casos de flagrancia en la comisión de delitos.
7. Facilitar el paso a los vehículos y motos procurando no ocasionar demoras innecesarias.
8. Velar porque ningún vehículo se estacione en sitio de la puerta de entrada de tal forma que impida el libre ingreso o salida de los vehículos de los residentes del Condominio.
9. Mantener en buen estado de limpieza la portería e informar a la administración cualquier daño que observe en la puerta, equipos o instalaciones.
10. Informar oportunamente a la Administración y demás personal cualquier situación que pueda representar un peligro o riesgo para el Condominio, tanto en el aspecto físico como para las personas y participar en las medidas preventivas que sean necesarias.
11. Acatar plenamente las directrices emitidas por el Consejo y la Administración.
12. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes como portería, shute de basuras, vía principal de acceso vehicular, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida, peligrosa o riesgosa.
13. Solicitar previamente, a toda persona que desee hacer una mudanza, el correspondiente Formato de Autorización del propietario para el cargue o descargue de sus enseres o muebles y el paz y salvo de administración.
14. Conocer y hacer cumplir las normas del Reglamento y Manual de Convivencia a los residentes, e informar a la administración de cualquier incumplimiento por los residentes a estas.
15. Las visitas que recibe el personal de servicio doméstico que presta sus servicios a las viviendas no pueden permanecer ni en el área de portería ni en las áreas comunes, ellas saldrán del Condominio hacia la calle para tal efecto siempre y cuando esté autorizado por el propietario.
16. El encargado de la portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de las casas, consignarlo en la planilla de visitantes con previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

17. El teléfono celular sólo puede ser manipulado por el Portero y en casos muy especiales éste marcará 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.
18. Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia y al derecho a la intimidad personal (artículo 99, numeral 24 y artículo 79, numeral 14), así como mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.
19. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño de la portería debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones y de higiene "salud ocupacional" y seguridad industrial.
20. Cada portero debe dejar por escrito todas las razones pendientes para que el portero que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se le pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna, como garante de la buena prestación del servicio.
21. 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 evitar demorar a quien ya cumplió con su trabajo. Una vez terminado el turno tanto para el portero como para el caso de los ronderos, éstos deben retirarse de inmediato del Condominio, dejando constancia en la minuta la recepción del puesto como la entrega de las novedades o consignas sin dejar abreviaturas.
22. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos al Condominio como zonas de juego, de descanso o de recreación, así como de zonas de almacenaje de materiales de construcción y basuras. Solo se permite el depósito temporal de encomiendas para los residentes.
23. En caso de un evento reservado por un residente en el salón social, el portero deberá verificar la lista de invitados que debe ser suministrada con anterioridad por el residente a cargo, este listado debe llevar los nombres y apellidos completos de los asistentes, como medida de seguridad y ante cualquier evento o problema que pueda presentarse.
24. Los Porteros deben colocar en la minuta toda solicitud que hagan los propietarios, ya sea de manera presencial como telefónicamente (celular o citófono).

25. Se podrá permitir el ingreso de taxis, vehículos de transporte informal o vehículos visitantes en caso de lluvia o cuando venga con personas que tienen limitaciones físicas, tercera edad, con niños de brazos, mercados y cuando el residente necesite salir o ingresar con maletas de viaje. Los porteros deberán tomar los datos del vehículo como: No. de placa, nombre de la compañía para la cual trabaja (en el caso de los taxis), nombre del conductor y número de casa a la cual se dirige; adicionalmente deberán revisar el baúl tanto al ingreso como al momento de la salida e informar sobre la velocidad máxima de 10 km/h que se maneja al interior del Condominio para evitar cualquier tipo de accidente.
26. Cuando los visitantes se presenten en motocicleta, tanto el conductor como el parrillero, deberán retirarse el casco tanto a la entrada como a la salida del Condominio a fin de verificar la identidad del conductor. Al ingreso y salida del Condominio también deberá respetar el límite de velocidad de 10 Km/h. Si no lo hacen, no se les permite el ingreso.
27. Cuando los parqueaderos de las casas estén ocupados, por ningún motivo se permitirá el ingreso de un otro vehículo, así sea para dejar o recoger personas. Solo se permitirá el ingreso en los casos mencionados en el numeral 25 del presente artículo.
28. Los Porteros deberán aportar todo lo que este a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el presente Manual de Convivencia.
29. El portero deberá mantener el listado de las principales autoridades, estaciones de policía, bomberos, cruz roja, servicios de asistencia médica, protocolos de primeros auxilios, protocolo de intrusión, desastres naturales, incendios, inundaciones, planta de emergencia, actuar para cortes de energía, pasos de redes principales de agua, etc., ubicación y manejo de equipos de primeros auxilios, actualización de datos profesionales de la salud, profesionales de la seguridad, etc.

## **ARTÍCULO 85. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL RONDERO.**

1. Recibir el puesto con anticipación, enterarse de las novedades y consignas, verificar los elementos de trabajo, informar sobre las novedades, verificar los protocolos de seguridad con las medidas de reacción.
2. Realizar la ronda permanentemente en el Condominio para vigilar e impedir posibles conductas punibles (delitos o contravenciones) o daños a los inmuebles y vehículos de los residentes.
3. En la ronda, se debe revisar con detalle que las ventanas y/o puertas de las casas y carros estén cerradas; si no hay evidencia de la presencia del residente se deberá llamar por teléfono y notificarle. También revisará las cámaras, barreras perimetrales (muros, rejas), linderos con las unidades.

4. Estar pendientes del comportamiento de los habitantes permanentes o transitorios, visitantes y demás personas, para prevenir conductas agresivas o inapropiadas socialmente, que impliquen riesgo o peligro, vulnerando las normas del presente manual de convivencia.
5. Estar pendientes de las actividades que se realicen en el salón social, piscina, áreas de juegos de niños, cancha de futbol y demás áreas de uso común para asegurarse que no se presenten daños ni su uso indebido, los cuales en caso de suceder deben ser informados a la Administración o a cualquier miembro del Consejo de Administración, para que se proceda a establecer las correspondientes responsabilidades.
6. Acatar plenamente las directrices emanadas desde la Administración.
7. Registrar en la minuta todas las novedades durante su turno de trabajo.
8. En caso de observar actividad riesgosa o peligrosa llevada a cabo por un menor, solicitarle suspenda la misma y de hacerse necesario interviniendo de manera objetiva para evitar alguna lesión, informando inmediatamente a la persona responsable del menor, así como al administrador, registrando la novedad en la minuta correspondiente. También deberá propender por cuidar que los menores no sean víctimas de vulneración a la intimidación por terceros.
9. En caso de observar la pretensión de ingreso de alguna persona o personas saltando o violentando las seguridades de la copropiedad o de una unidad privada, ejecutar al máximo acciones disuasorias, solicitando inmediatamente y por el medio más eficaz, el apoyo necesario a la portería, a la autoridad policiva, al personal de oficios varios, y a las personas residentes que voluntariamente deseen y puedan actuar. Toda acción que vaya más allá de lo disuasorio, debe estar legalmente avalada por la justificación de defensa de un derecho propio o ajeno en razón de una agresión actual o inminente, cuya defensa sea proporcionada a la agresión, conforme a las exigencias del Artículo 32 de la Ley 599 de julio 24 de 2000, en su numeral 6.
10. El rondero no podrá estacionarse en punto fijos a entretenerse con el teléfono celular o hablar por celular mientras conduce su bicicleta.
11. El rondero no podrá consumir tabaco y/o sustancias psicoactivas, medicamentos que puedan generar beodez, como de bebidas embriagantes. Tampoco puede entretenerse con radios, audífonos y ningún otro dispositivo, colocando en riesgo la seguridad del Condominio.
12. El rondero deberá estar capacitado para asumir eventos de crisis, tales como primeros auxilios, reacción disuasiva y preventiva conociendo los límites de su actuar, previa certificación de la empresa de seguridad.
13. El rondero debe de estar presente mientras el personal de recolección de basuras realiza su labor.

14. Avisar a los propietarios cuando llegan visitantes o contratistas en caso de que vía telefónica no se pueda informar.
15. Prestar mayor atención en las propiedades donde se están realizando labores de remodelación, jardinería o cualquier otro contratista.

## **CAPÍTULO 6 DE LOS EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD**

**ARTÍCULO 86. OBLIGACIÓN DE ACATAR LAS NORMAS DENTRO DEL CONDOMINIO.** Los empleados de aseo, mantenimiento y otros servicios se someterán a los reglamentos y normas de las entidades, de los contratistas y la administración controlará y coordinará sus actividades en el interior del Condominio.

**ARTÍCULO 87. PORTE DE CREDENCIALES.** Los empleados deben portar credenciales que los acrediten como tales, los cuales deben ser suministrados por la compañía para la cual laboran. Se debe de aportar nombres, apellidos, documento de identificación, factor RH, si tiene alergias, como las novedades de tratamientos, número telefónico de comunicación en caso de emergencia, EPS, es deber del empleador notificar de estas posibles eventualidades en caso de emergencia.

**ARTÍCULO 88. REPORTE DE IRREGULARIDADES A LA ADMINISTRACIÓN.** Toda irregularidad que se observe en el desempeño de los empleados al servicio del Condominio debe ser comunicada oportunamente a la administración.

**ARTÍCULO 89. LIMITACIÓN EN LA ENTREGA DE OBSEQUIOS AL PERSONAL DE VIGILANCIA Y MANTENIMIENTO.** No se deben entregar obsequios directamente a los empleados contratados para prestar diferentes servicios en el Condominio, éstos deben ser canalizados a través de la administración.

**ARTÍCULO 90. MANTENER EN BUEN ESTADO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO LAS ÁREAS COMUNES.** Recoger las basuras de acuerdo con la periodicidad establecida para impedir la proliferación de plagas. Cuidar la piscina, cuarto de máquinas y demás zonas comunes.

**ARTÍCULO 91. CUIDAR LOS JARDINES.** Realizar las tareas que sean necesarias para mantener en buen estado los jardines de las zonas comunes, los árboles, plantas, palmeras y pinos.

**ARTÍCULO 92. REPORTAR DAÑOS A LA ADMINISTRACIÓN.** Informar oportunamente al administrador de cualquier daño que se presente dentro del Condominio o de las necesidades para el perfecto mantenimiento del mismo.

**ARTÍCULO 93. ESTAR VIGILANTES ANTE CUALQUIER HECHO SOSPECHOSO.** Informando inmediatamente al personal de vigilancia, para prevenir posibles conductas punibles (delitos o contravenciones) o daños.

## **CAPÍTULO 7 DE LOS TRABAJADORES DEL SERVICIO DOMÉSTICO**

Se considera como trabajador del servicio doméstico a toda persona natural, que presta sus servicios a los hogares en tareas como aseo, cocina, lavado, planchado, cuidado de niños, jardinería, conductor de familia, y demás labores propias del hogar.

**ARTÍCULO 94. OBLIGACIÓN DE DILIGENCIAR EL FORMATO DE REGISTRO DEL PERSONAL DE SERVICIO DOMÉSTICO.** Para efectos de mejor control y seguridad, el residente que laboralmente vincule a personas para los quehaceres domésticos, deberá diligenciar el **Formato de Registro para el personal del servicio doméstico** y será responsabilidad del residente asegurarse de que estas personas tengan las afiliaciones que establece la Ley como son seguro médico y ARL.

**Parágrafo 1.** La administración no permitirá el ingreso del personal de servicio doméstico que no esté debidamente registrado.

**ARTÍCULO 95. DEBER DE INFORMAR LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO DOMÉSTICO.** Cuando se prescinda de los servicios de las personas que laboran en los quehaceres domésticos, se debe informar por escrito dirigido a la administración, con miras al registro en la portería desplegándose la información a la vigilancia, para que en lo sucesivo se evite el ingreso con dirección a la casa cuyo habitante responsable ha comunicado la terminación del contrato o labor, excepto cuando la empleada doméstica sea autorizada para su ingreso, o labore en otra casa, evento en el cual se permitirá su ingreso con las demás exigencias consagradas en este Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 96. PROHIBICIÓN A RETIRAR ARTÍCULOS DEL RESIDENTE SIN PREVIA AUTORIZACIÓN.** Las empleadas de servicio doméstico no podrán salir con paquetes, bolsas o similares sin ser autorizadas por los residentes responsables. Todo bolso, cartera, bolsa o similares que haya ingresado la empleada de servicio, debe ser registrado por el portero de turno para establecer su contenido, no siendo suficiente el palpar por su parte externa, es necesario revisar el interior de los mismos.

**ARTÍCULO 97. PROHIBICIÓN A SALIR DEL CONDOMINIO CON MENORES DE EDAD BAJO SU CUIDADO.** Las empleadas del servicio doméstico que realicen funciones

de aseo o niñeras, no podrán salir del Condominio con niños menores de edad excepto con autorización escrita del padre, acudiente o adulto responsable.

**ARTÍCULO 98. OBLIGACIÓN DE MODERAR EL VOLUMEN DE EQUIPOS DE SONIDO Y CONVERSACIONES AL INTERIOR DEL INMUEBLE.** Es importante que los empleados del servicio doméstico tengan en cuenta que deben mantener el volumen de la música y las conversaciones de forma moderada, teniendo consideración con los demás residentes del Condominio, evitando así toda perturbación de la tranquilidad de los mismos; de incumplirse esta norma, el administrador llamará personalmente o por escrito al propietario de la vivienda haciendo de forma respetuosa un llamado de atención.

**ARTÍCULO 99. EL SERVICIO DEBER SER EXCLUSIVO AL INTERIOR DEL INMUEBLE.** Las labores domésticas se deben realizar únicamente en las áreas interiores de los inmuebles para los cuales fueron contratadas. Se debe evitar corrillos entre empleados en las zonas comunes. El personal que desarrolle actividades de aseo al interior de las casas, no podrá retirarse sin el consentimiento del residente.

## **CAPÍTULO 8 DE LOS PARQUEADEROS Y ACCESO DE VEHÍCULOS**

**ARTÍCULO 100. ZONAS DE PARQUEO DE USO EXCLUSIVO DEL RESIDENTE.** En el Condominio hay dos zonas de parqueo, una externa (visitantes) y una interna (privados). En los dos casos estas zonas son para el único fin de parqueo vehicular. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas.

**ARTÍCULO 101. PROHIBICIÓN DE USAR EL PARQUEADERO DE OTRO RESIDENTE.** Jamás se permitirá la utilización de parqueaderos a terceros sin la autorización del propietario. 👉 **Falta grave**

**ARTÍCULO 102. SE PROHÍBE PARQUEAR EN ZONAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y EN ÁREAS QUE DETERMINEN LA ADMINISTRACIÓN CON EXCEPCIÓN DE FUERZA MAYOR O UN CASO FORTUITO.** En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. Cada propietario debe saber que su parqueadero tiene la capacidad de estacionar perfectamente dos vehículos.

**ARTÍCULO 103. SE DEBE DE INFORMAR EL CAMBIO DE VEHÍCULO.** El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo o moto; este deberá llenar un nuevo Formato de Actualización de datos Personales.

**ARTÍCULO 104. SE PROHÍBE REALIZAR REPARACIONES MAYORES O LAVADO GENERAL DEL VEHÍCULO.** Está totalmente prohibido realizar reparaciones, pintura de carros, motos u otros vehículos, así como lavarlos en los parqueaderos de las casas y otras zonas comunes del Condominio. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 105. REPARACIONES DE EMERGENCIA.** En caso de reparaciones de emergencia en los que intervengan particulares, debe estar presente el propietario del vehículo.

**ARTÍCULO 106. PROHIBIDO EL USO DE ENERGIA O AGUA DEL CONDOMINIO PARA EL MANTENIMIENTO DEL VEHÍCULO.** No se prestará energía de zonas comunes para aspirar los vehículos. Tampoco se podrá tomar agua de las zonas comunes para realizar la limpieza del vehículo. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 107. VEHÍCULOS CON RIESGO DE EXPLOSIÓN.** Todo dueño de vehículo al ser avisado que éste tiene escape de gasolina o gas deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar riesgo de incendio. El rondero deberá hacer la respetiva anotación en el libro de administración. Quien viole ésta disposición será responsable por los daños causados a los demás y sin perjuicio de la responsabilidad que pueda asumir ante las acciones judiciales. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 108. INGRESO DE LOS VEHÍCULOS AL CONDOMINIO Y VELOCIDAD MÁXIMA.** En caso de que esté habilitada una sola puerta de acceso vehicular, si coinciden dos vehículos en la puerta de la unidad, la prioridad la tendrá el vehículo que está llegando al condominio. Tanto el ingreso como la salida del Condominio deberán de realizarse con baja velocidad, conservar la derecha y dándole prioridad al peatón teniendo en cuenta que el condominio no cuenta con andenes. La velocidad máxima al interior del Condominio es de 10 km/h, 🖱️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 1.** Por ningún motivo un vehículo debe ingresar o salir en contravía, siempre debe esperar a que el portero abra la puerta que le corresponde, a excepción cuando solo esté funcionando una sola puerta y siguiendo las instrucciones aquí mencionadas. 🖱️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 2.** No está permitido pitar para que el portero le abra la puerta. 🖱️ **Falta leve**

**Parágrafo 3.** Por seguridad, el conductor siempre debe de bajar el vidrio del vehículo cada vez que ingresa o sale de la unidad. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 109. LIMITACIÓN AL INGRESO DE VEHÍCULO VISITANTE.** Todo vehículo de un visitante que desee ingresar al Condominio, deberá anunciarse en la portería para obtener autorización de ingreso del residente, Sin obstruir la vía de acceso de

los otros vehículos. De igual forma el ingreso estará supeditado al cupo que se encuentre disponible en el parqueadero del residente.

**Parágrafo 1.** Si el parqueadero de la casa ya está ocupado, por ningún motivo se permitirá el ingreso de un vehículo adicional, así sea para dejar o recoger personas. Solo se permitirá el ingreso para esta actividad cuando este lloviendo o si se trata de una persona con discapacidad motriz.

**Parágrafo 2.** Cuando se hubieren agotado los cupos para parqueo de visitantes y los vehículos tengan que dejarse afuera; la Administración o los vigilantes no se harán responsables por ninguna situación.

**ARTÍCULO 110. INGRESO DE MOTOCICLETAS.** Cuando los residentes y visitantes se presenten en motocicleta, estos deberán retirarse el casco tanto a la entrada como a la salida del Condominio a fin de verificar la identidad del conductor y el parrillero. Al ingreso y salida del Condominio también deberá respetar el límite de velocidad de 10 Km/h.

**ARTÍCULO 111. ESTÁ PROHIBIDA LA CONDUCCIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES POR PARTE DE MENORES DE EDAD SIN LA LICENCIA EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.** De llegar a presentarse violación a este artículo, los padres se harán directamente responsables de cualquier daño o accidente que causen conforme a las normas jurídicas. 🖱 **Falta grave**

**ARTÍCULO 112. ARTÍCULOS DEJADOS AL INTERIOR DE LOS VEHÍCULOS.** Cada propietario es responsable de los elementos dejados dentro de su vehículo; todo vehículo deberá quedar en el parqueadero cerrado y con las ventanas arriba. La administración y el Condominio, no se hacen responsables por los hurtos y daños que se presenten en vehículos estacionados en sus propios parqueaderos.

**ARTÍCULO 113. RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS AL INTERIOR DEL CONDOMINIO.** Como norma general la responsabilidad civil sobre daños materiales o personales ocasionados por vehículos que ingresen al Condominio, queda en cabeza de la persona que conduce el vehículo y de la persona que autorizó la entrada.

**ARTÍCULO 115. VEHÍCULOS MAL ESTACIONADOS.** Cuando un vehículo se encuentre mal parqueado a tal punto que imposibilite el parqueo del vehículo del propietario contiguo, o que corra riesgo alguno de daño, se comunicará en forma inmediata a la portería o al rondero, para que se informe al responsable a fin de que corrija la forma de parquear.  
👉 **Falta leve**

**ARTÍCULO 116. PROHIBICIÓN DE JUGAR EN LOS PARQUEADEROS.** Queda prohibido que los niños jueguen o transiten en sus bicicletas, patines o patinetas en los parqueaderos ajenos.

**Parágrafo 1.** Estos artículos de juego, deberán ser guardados dentro de la propiedad y nunca en los parqueaderos o zonas aledañas. La Administración no asumirá la responsabilidad de los daños ocasionados o pérdidas por descuido de los menores. 👉  
**Falta leve**

**ARTÍCULO 117. CONTROLAR LA ALARMA DEL VEHÍCULO.** El propietario del vehículo deberá propender porque las alarmas de los mismos no este extremadamente sensibles y generen contaminación por ruido o incomodidad a los residentes. Cuando se detecte que se tiene este problema el residente deberá corregirlo de inmediato. 👉 **Falta leve**

**ARTÍCULO 118. CONTROL DEL RUIDO EN EL PARQUEADERO Y DE ACTOS OBSCENOS EN EL INTERIOR DEL VEHÍCULO.** Está prohibido colocar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar. De igual manera está prohibido realizar dentro de los vehículos actos que atenten contra la moral y buenas costumbres. 👉 **Falta grave**

### **PARQUEADERO DE VISITANTES**

***El Condominio no se hace responsable por daño, pérdida total o parcial, ni de objetos dejados al interior de vehículos en esta zona***

**ARTÍCULO 119. NINGÚN PARQUEADERO DE VISITANTES ES DE USO EXCLUSIVO DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.** La exclusividad es para los visitantes de los residentes del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH* y podrán estacionar en el que se encuentre disponible a su elección de no hallarse prohibido específicamente.

**ARTÍCULO 120. USO DEL PARQUEADERO POR VARIOS DÍAS.** En caso de que un residente tenga una visita de un máximo de 15 días deberá dar aviso a la administración mediante una carta solicitando el préstamo del parqueadero, dejando claro que, en caso de pérdida daño o robo, ni el condominio, ni la administración se hacen responsables.

**Parágrafo 1.** Automóvil que sea dejado por más de cinco días en el parqueadero de visitantes y se desconozca quien es su dueño, será reportado a las autoridades de Tránsito Municipal, para que sea removido con grúa.

**Parágrafo 2.** No está permitido dejar carros en mal estado (destartalados, estropeados, arruinados, desbaratados, etc.) en el parqueadero de visitantes. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 121. PROHIBIDO UTILIZAR LOS PARQUEADEROS PARA CONSUMO DE LICOR Y DROGAS ILCITAS.** Se prohíbe el uso del parqueadero de visitantes para el consumo de estupefacientes, alucinógenos, licores, colocar música, generar reuniones o tertulias que puedan afectar la tranquilidad de los habitantes o residentes de la copropiedad. El personal de vigilancia deberá hacer respetar esta norma, llamando a la policía y notificando a la administración del Condominio. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 122. PROHIBIDO UTILIZAR LOS PARQUEADEROS EXTERNOS PARA QUEMA DE POLVORA.** Por ningún motivo, un residente o visitante puede utilizar el área de parqueadero de visitantes para quemar pólvora, esta actividad coloca en riesgo la integridad de los vehículos, las casas y las personas que estén en los patios de estas residencias contiguas al parqueadero externo. El personal de vigilancia deberá hacer respetar esta norma, llamando a la policía y notificando a la administración del Condominio. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTICULO 123. PROHIBICIÓN DE ESTACIONAR CAMIONES, BUSES Y FURGONES EN EL PARQUEADERO EXTERNO.** Por ningún motivo, se permitirá el estacionamiento de este tipo de vehículos en el parqueadero de visitantes. Estos vehículos ponen en riesgo la seguridad del Condominio ya que pueden ser usados por intrusos como escalera o rampa para ingresar a cualquiera de las casas del perímetro. 🖱️ **Falta leve**

**Parágrafo 1.** Si se trata de un furgón pequeño, se podrá permitir el parqueo en esta zona con la cabina de frente de tal manera que la parte del furgón (Caja de Carga) quede alejada del muro perimetral. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 124. PROHIBICIÓN DE OBSTACULIZAR EL ANDÉN (PEATONAL) Y PARQUEADERO VISITANTE.** Ningún carro (visitante o residente) podrá ser dejado en el andén obstaculizando el tráfico peatonal y vehicular de la zona de parqueo de visitantes. El residente será responsable por el mal uso de este espacio por parte de su visitante. 🙅  
**Falta leve**

## **CAPÍTULO 9 DE LOS DOMICILIOS Y VENDEDORES DE PRODUCTOS O SERVICIOS**

Sin excepción, el ingreso de los pedidos a domicilio y de los vendedores de productos o servicios será autorizado por el residente receptor y estarán bajo su responsabilidad, con la observancia de los siguientes parámetros:

**ARTÍCULO 127. AUTORIZACIÓN DE INGRESO DEL DOMICILIARIO O VENDEDOR.** Se autoriza el ingreso de un servicio a domicilio o vendedor, siempre y cuando el residente lo autorice por escrito o por teléfono. El domiciliario deberá indicar el sitio de donde viene y dejar un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá acercarse a la portería a recibir su domicilio o atender al vendedor.

**ARTÍCULO 128. LIMITACIÓN AL INGRESO DEL DOMICILIARIO O VENDEDOR.** Si el propietario no otorga autorización de ingreso o no contesta el teléfono, el domiciliario o vendedor no podrá entrar por ningún motivo.

**ARTÍCULO 129. ACOMPAÑAMIENTO DEL RONDERO.** Si el domicilio requiere del ingreso de algún furgón por el tipo de artículo que van a entregar, el portero podrá solicitarle al rondero que acompañe al domiciliario hasta la casa del residente en aras de garantizar que el vehículo no quede mal parqueado obstruyendo otras casas y que no cause ningún daño a un bien privado o común del Condominio.

**ARTÍCULO 130. PROHIBIDO REPARTIR PROPAGANDA DENTRO DEL CONDOMINIO.** Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio o vendedores repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso en futuros servicios. (En concordancia con el Artículo 39)

**ARTÍCULO 131. PROHIBIDO EL USO DE PARQUEADEROS PRIVADOS POR LOS DOMICILIARIOS Y VENDEDORES.** Se prohíbe el ingreso al parqueadero privado a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilio y vendedores de productos o servicios.

**ARTÍCULO 132. PROHIBIDO EL INGRESO A VENDERORES AMBULANTES.** Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes.

## **CAPÍTULO 10 DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS**

**ARTÍCULO 133. DEBER DE ESTAR A PAZ Y SALVO.** Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas. El arrendatario deberá comunicarse con el propietario del inmueble para que sea este quien tramite dicho documento ante el administrador y no altere su programación de salida o entrada al Condominio.

**ARTÍCULO 134. EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO.** Todo propietario deberá solicitar la expedición del Paz y Salvo con ocho días de anticipación, de tal manera que el administrador pueda trasladar esta solicitud a la contadora con tiempo suficiente, pues es necesario revisar el Estado de Cuenta del propietario antes de certificar que está al día por todo concepto. La solicitud se podrá realizar por a través del correo electrónico ([reservacampestreellembo@gmail.com](mailto:reservacampestreellembo@gmail.com)), por escrito o por WhatsApp.

**ARTÍCULO 135. PRESENTACIÓN DEL PAZ Y SALVO PARA SALIDA O INGRESO DE MUDANZA.** Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ y SALVO o en su defecto una autorización expedida por la Administración.

**ARTÍCULO 136. SE DEBE NOTIFICAR LA SALIDA DE LOS BIENES PRIVADOS DEL ARRENDATARIO – MUDANZA.** Todo propietario deberá notificar con tres días de anticipación la salida del inmueble del arrendatario y presentar el Formato de Autorización de Salida de los Bienes Privados, informando el número de la Casa y la fecha en que se llevará a cabo la mudanza. Este formato deberá ser presentado con el Paz y Salvo expedido por la administración a que se refiere el punto anterior.

**ARTÍCULO 137. SE DEBE NOTIFICAR EL INGRESO DE UN NUEVO ARRENDATARIO O PROPIETARIO.** Toda persona que vaya a ocupar una casa deberá presentar a la Administración con tres días de anticipación el Formato de Autorización de Ingreso de Mudanza firmado por el propietario, informando el número de la Casa y la fecha en que se llevará a cabo la mudanza cumpliendo con los horarios establecidos para ello. El nuevo residente se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia (Reglamento Interno) del Condominio.

**Parágrafo 1.** Todo nuevo residente que llegue al Condominio, deberá ser puesto en conocimiento del Manual de Convivencia. Esta labor la realizará el Comité de Convivencia y a falta

de este lo hará la administración, dejando constancia por escrito de recibido por parte del nuevo residente.

**ARTÍCULO 138. HORARIO PERMITIDO PARA EL TRASTE O MUDANZA.** La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de las 8:00 am a las 6:00 pm de lunes a sábado. Los domingos y festivos quedan prohibidos los trasteos y mudanzas.

**Parágrafo 1.** El vehículo contratado para llevar a cabo el servicio de trasteo o mudanza, podrá permanecer en la vía el tiempo necesario que duren las actividades de cargue o descargue de los muebles y enseres, siempre y cuando no estén obstaculizando la salida o entrada de otro vehículo residente.

**Parágrafo 2.** Por ningún motivo, el vehículo que se esté utilizando para esta labor de trasteo o mudanza (incluyendo al del propietario o residente) podrá exceder el horario permitido para llevar a cabo esta labor (6:00 pm máximo). 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 139. DAÑOS OCASIONADOS POR EL TRASTE O MUDANZA.** Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados. El propietario o arrendatario de la vivienda deberá hacerse responsable del arreglo de los mismos a la mayor brevedad posible. En caso que el daño sea en propiedad común y este no sea arreglado a tiempo, la administración podrá arreglar el daño y pasar la cuenta de cobro al propietario del inmueble en la siguiente cuota de administración.

## **CAPÍTULO 11 DE LAS ZONAS Y BIENES COMUNES**

**ARTÍCULO 140. BIENES COMUNES.** Son todos aquellos bienes y lugares de propiedad común necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce de los residentes del Condominio. Además de aquellas que tienen la calidad de comunes por disponer así el reglamento de propiedad horizontal. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista por la ley y en el presente reglamento. Cualquier modificación a las zonas y bienes comunes debe ser aprobada por el 70% de los copropietarios.

**ARTÍCULO 141. MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES.** Tales como jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales y vehiculares, equipos de subestación eléctrica, motobombas, sistema de filtración y mantenimiento de la piscina, juegos infantiles, cancha de fútbol, salón Social, administración, Unidad Técnica de Basuras, portería, etc. estarán a cargo de la Administración y de los contratistas asignados para ello.

**ARTÍCULO 142. DEBER DE INFORMAR CUALQUIER ANOMALIA EN LAS ZONAS COMUNES.** Es función de la administración mantener las áreas comunes en buen estado y belleza física. Sin embargo, es deber de cada uno de los copropietarios proteger, conservar los bienes comunes e informar oportunamente cualquier anomalía o agresión causada a los mismos por parte de residentes o visitantes.

**ARTÍCULO 143. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVAR LAS ZONAS COMUNES LIMPIAS.** Está prohibido utilizar estas zonas como depósito de basuras o escombros, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo, utilizarlas como espacio de juego de mascotas, así como permitir que estas lleven a cabo sus necesidades fisiológicas en estas zonas. 🖱️ **Falta muy grave** (En concordancia con ellos Artículos 49, 144, 224)

**ARTÍCULO 144. OBLIGACIÓN DE RECOGER LAS HECES DE LAS MASCOTAS.** Recoger los excrementos que su mascota depositada en las vías, jardineras y demás zonas comunes interiores y exteriores. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y traílla. 🖱️ **Falta muy grave** (En concordancia con el Artículo 224)

**ARTÍCULO 145. LIMITACIÓN AL USO DE LAS ZONAS COMUNES.** Estas zonas están prohibidas para utilizarlas en beneficio particular como preparar alimentos, encender hogueras, juegos pirotécnicos, o cualquier otra actividad que afecte el bien común y la tranquilidad de los residentes. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 146. FUMIGACIÓN Y PODA DE JARDINES.** Es importante que los jardines se poden con frecuencia y se fumiguen las áreas comunes, al igual, las casas que aún no estén habitadas.

**ARTÍCULO 147. PROHIBICIÓN DE REMOVER PLANTAS DE LAS ZONAS COMUNES.** Ninguna persona está autorizada para destruir o reemplazar cercas, prados, plantas y arborizaciones sin permiso de la administración o del Consejo de Administración. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 148. PROHIBICIÓN DE ESCALAR LOS MUROS DEL CONDOMINIO.** Se prohíbe trepar las cercas vivas, redes o malla de protección. Si algún menor resulta afectado por violar esta norma, sus padres, curadores o representantes serán los responsable directos. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 149. PROHIBIDO FUMAR.** No se puede fumar en las zonas comunes, ni en sus alrededores. El hábito de fumar perjudica seriamente la salud, no solamente, de quienes la practican, sino de las personas que se encuentran a su alrededor. El humo de cigarrillo contiene alrededor de 4.000 compuestos tóxicos de los cuales 60 son cancerígenos en humanos entre ellos el cadmio, los bencenos, amoníaco, benzopireno, cianuro de hidrógeno, restos de plomo y arsénico. El Ministerio de la Protección Social expidió la

Resolución No 1956 de 2008, con la cual prohíbe fumar en áreas públicas o privadas y El Congreso de La Republica expidió la Ley 1335 de 2009 – Espacio 100% libre de humo. 🖐️

**Falta muy grave**

**ARTÍCULO 150. COMPROMISO DE LOS RESIDENTES EN EL CUIDADO DE LOS BIENES COMUNES.** Los residentes, deben propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Condominio. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 151. COMPROMISO DE LOS RESIDENTES EN EL CONTROL DEL RUIDO POR FUERA DE LOS HORARIOS ESTABLECIDOS.** Todo residente está en la obligación de velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los demás residentes. Para el presente artículo se entienden altas horas de la noche después de las 9:00 p.m. y antes de la 8:00 a.m. 🖐️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 152. PROHIBIDO OBSTACULIZAR LOS PASILLOS, ZONAS VERDES Y DE ACCESO PEATONAL.** Está prohibido utilizar los pasillos, zonas verdes y de acceso peatonal como lugares de juego, o para estacionar bicicletas, triciclos, patines y patinetas u otros objetos similares. 🖐️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 153. PROHIBICIÓN DE USAR EL AGUA Y LA ENERGIA DEL CONDOMINIO PARA BENEFICIO PARTICULAR.** Queda prohibido conectarse a las fuentes de agua y a los tomacorrientes de las zonas comunes para uso particular o beneficio del residente. Solo el personal de mantenimiento y aseo podrá hacer uso de estos servicios en el desarrollo de la función para la cual fue contratado. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 154. PROHIBICIÓN DE OBRAS QUE AFECTEN LAS ZONAS Y BIENES COMUNES.** No se podrá realizar ningún tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 155. PROHIBICIÓN AL ALMACENAMIENTO DE ELEMENTOS TÓXICOS O EXPLOSIVOS.** No está permitido almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Condominio. 🖐️ **Falta muy grave**

## CAPÍTULO 12 DE LOS JUEGOS INFANTILES

**ARTÍCULO 156. LIMITACIÓN AL USO DE LOS JUEGOS INFANTILES.** Los columpios, deslizantes, pasamanos, balancín, trapecios, etc. es única y exclusivamente diseñada para niños hasta los 11 años de edad. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 157. DAÑOS OCASIONADOS POR EL USO INAPROPIADO DE LOS JUEGOS.** Los daños ocasionados a los juegos infantiles por cualquier residente, de cualquier edad por el uso indebido de los mismos, serán asumidos por los padres del menor o residente. En caso de que el residente no asuma el gasto, la administración se encargará de los arreglos con cargo al inmueble y serán cobrados con la siguiente factura de administración. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 158. TODO MENOR DE 8 AÑOS DEBE ESTAR ACOMPAÑADO DE UN ADULTO RESPONSABLE.** Por seguridad los niños menores de 8 años que deseen utilizar los juegos infantiles, deben estar acompañados de un adulto responsable. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 159. PROHIBICIÓN DEL USO DE LOS JUEGOS DURANTE LLUVIA Y TORMENTA ELÉCTRICA.** Por prevención, en caso de lluvia o de tormenta eléctrica, no se puede utilizar la zona de juegos infantiles.

**ARTÍCULO 160. HORARIO PARA EL USO DE LOS JUEGOS INFANTILES.** Todo residente, es responsable de asegurarse que su hijo(os) utilice los juegos infantiles dentro de los horarios aquí establecidos, con el fin de no perturbar la tranquilidad, la paz y el descanso de los demás residentes. El horario definido para el uso de los juegos es de 9:00 am – 9:00 pm de Lunes a Domingo. En época de vacaciones el horario se extenderá hasta las 10:00 pm. 🖱️ **Falta grave**

## CAPÍTULO 13 DE LA CANCHA DE MICRO-FÚTBOL O CANCHA MÚLTIPLE

La cancha de micro-fútbol o cancha múltiple (si aplica), tendrá un reglamento y será obligación de todos los residentes velar por que los miembros de su familia o invitados lo acaten y respeten.

**ARTÍCULO 161. LIMITACIÓN AL USO DE LA CANCHA.** El uso de la cancha para realizar actividades diferentes (instalación de inflables, pistas de enjabonados, brinca- brinca, asadores etc.) está prohibido. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 162. PROHIBIDO FUMAR.** No se puede fumar en la cancha, ni en sus alrededores. El hábito de fumar perjudica seriamente la salud, no solamente, de quienes la

practican, sino de las personas que se encuentran a su alrededor. El Ministerio de la Protección Social expidió la Resolución No 1956 de 2008, con la cual prohíbe fumar en áreas públicas o privadas y El Congreso de La Republica expidió la Ley 1335 de 2009 – Espacio 100% libre de humo. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 163. PROHIBIDO EL INGRESO DE BEBIDAS Y COMIDAS.** Queda prohibido el ingreso de bebidas y alimentos dentro del área de la cancha. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 164. PROHIBIDO EL INGRESO DE MASCOTAS.** Queda prohibida la entrada de cualquier clase de mascotas a esta zona de juego, por seguridad de las personas que allí se encuentren, por seguridad de la mascota y para evitar la contaminación con heces fecales. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 165. PROHIBICIÓN A COLGARSE DE LAS MALLAS.** Se prohíbe a los niños o adolescentes colgarse de las mallas que encierran la cancha, tampoco podrán hacerlo con la malla de los arcos de la cancha. Los daños ocasionados a las mallas por cualquier residente, de cualquier edad por el uso indebido de los mismos, serán asumidos por los padres del menor o residente. En caso de que el residente no asuma el gasto, la administración se encargará de los arreglos con cargo al inmueble y serán cobrados con la siguiente factura de administración.

🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 166. PROHIBIDO EL USO DE LA CANCHA DURANTE LLUVIA Y TORMENTA ELÉCTRICA.** Se prohíbe el uso de la cancha en días lluviosos, cuando esté haciendo tempestad o esté tronando así no esté lloviendo. Tampoco se permitirá hacer uso de ella cuando la cancha este encharcada o empantanada.

**ARTÍCULO 167. PROHIBIDO EL INGRESO SIN LA INDUMENTARIA ADECUADA.** No se podrá ingresar a jugar en la cancha descalzo, en sandalias, con botas. Siempre se debe usar zapato cerrado como tenis o guayos. Tampoco se permitirá el ingreso sin camisa. 🖱️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 168. HORARIO PARA EL USO DE LA CANCHA.** La cancha estará disponible para su uso normal diariamente de 9:00 am a 9:00 pm. En época de vacaciones el horario de extenderá hasta las 10:00 pm. El rondero tendrá instrucción especial para cerrar la puerta con candado.

## **CAPÍTULO 14 DE LA PISCINA**

**ARTÍCULO 169. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE.** Queda a cargo del administrador velar por el cumplimiento de las exigencias de la Ley 1209 de 2008, las normas reglamentarias y demás disposiciones que atañen al tema de piscinas.

**ARTÍCULO 170. HORARIOS Y MANTENIMIENTO.** Es obligación de los propietarios, residentes o invitados que utilicen el área de piscina respetar los horarios establecidos por la copropiedad para disfrutar de dicho servicio. La piscina estará disponible para su uso normal diariamente de 9:00 am a 9:00 pm. Este servicio se suspende para hacerle mantenimiento y limpieza los días lunes o martes cuando sea festivo el lunes, o en aquellos que la administración informará previamente para algún mantenimiento especial que obligue a interrumpir el servicio, provisionalmente.

**ARTÍCULO 171. OBLIGACIÓN DE ACATAR EL REGLAMENTO Y RECOMENDACIONES.** Las personas que usen la piscina deberán acatar y respetar el reglamento y las recomendaciones para el uso de la piscina, de lo contrario el infractor podrá ser retirado del lugar, sancionado y multado de acuerdo con lo establecido en esta manual.

**ARTÍCULO 172. UTILIZACIÓN DE LOS BAÑOS.** Los baños serán compartidos con quienes se encuentren disfrutando igualmente del área de la piscina.

**ARTÍCULO 173. RECOMENDACIONES PARA EL USO DE LA PISCINA.** Para el ingreso a la piscina solo deben utilizarse prendas apropiadas (vestidos de baño o pantalonetas para este fin) en licra o material impermeable, utilizar sandalias, ducharse antes de ingresar al agua (inclusive si se aplicó bloqueador o bronceador), usar las escaleras de la piscina para el ingreso y salida de la misma, mantener constante supervisión sobre sus hijos menores de edad. Los bebés o personas que no tengan control de esfínteres deben utilizar pañales desechables especiales para piscina, con el fin de garantizar la buena higiene y la calidad del agua. Para el caso de las personas que tengan el cabello largo se exigirá el uso de gorro de baño o como mínimo mantener el cabello totalmente recogido por una moña, disminuyendo de esta forma los restos de cabello en la piscina. 🖐️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 174. LIMITACIÓN A LOS VISITANTES DEL CONDOMINIO.** La zona de la piscina tendrá un número razonable de seis (6) invitados por casa. Los invitados podrán hacer uso de la misma con presencia y supervisión del propietario o arrendatario del inmueble. Este se responsabilizará del comportamiento de sus invitados. 🖐️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 175. LAS PERTENENCIAS ABANDONADAS EN LA ZONA DE LA PISCINA O SUS ALREDEDORES SON RESPONSABILIDAD DE SU DUEÑO.** El Condominio queda eximido de toda responsabilidad o restitución por la pérdida de estas. En caso de

encontrarse elementos olvidados, se recomienda su entrega a portería dejando registro en la minuta.

**ARTÍCULO 176. CIERRE TEMPORAL POR CONTAMINACIÓN O DAÑOS.** En caso de daño, reparación o mantenimiento de los respectivos equipos que permiten el funcionamiento de la piscina, queda prohibido hacer uso de ella (Esto aplica igualmente para el uso de las mesas, sillas asoleadoras y demás). Se informará oportunamente por la administración y en ausencia de este por el consejo o alguno de sus integrantes.

**ARTÍCULO 177. EL USO DE LAS SILLAS ASOLEADORAS O PLAYERAS.** Estas no tienen reservación anticipada. Quien la utiliza debe cubrirla con una toalla u otro elemento para protegerla de los aceites o bronceadores. Una vez haya terminado la persona que la utiliza y se disponga a abandonar el lugar, debe levantar el elemento para que otra persona interesada pueda utilizarla.

**ARTÍCULO 178. RESPONSABILIDAD POR CIERRE DE LA PISCINA POR USO INADECUADO.** Cuando la piscina quede inhabilitada y requiera tratamientos adicionales para su mantenimiento y adecuación por causa de la mala utilización de un usuario (Residente o Visitante), el residente responsable del mismo deberá velar por la puesta en funcionamiento de la piscina en el menor tiempo posible y correr con los gastos adicionales que por su causa se generen para volverla a habilitar. Sin limitación a la aplicación de las sanciones y multas aprobada por la Asamblea general de Copropietarios. 🖐️ **Falta muy grave**

**PROHIBICIONES:** (Todas son consideradas **faltas muy graves**)

**ARTÍCULO 179. INGRESO DE MENORES DE 12 AÑOS SIN ADULTO RESPONSABLE.** Por ley, por seguridad, mayor control y disciplina, no se permiten menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto responsable; cualquier accidente que al menor le ocurra, está bajo la responsabilidad de sus padres, tutores, representantes o persona a cuyo cargo se halle el menor.

**ARTÍCULO 180. INGRESO DE ARTÍCULOS INADECUADOS EN EL ÁREA DE LA PISCINA.** Por razones de salubridad y seguridad en cuanto a la integridad física y tranquilidad de las personas en general, no se permite ingresar a la zona de la piscina, botellas de cristal, motos, bicicletas, triciclos, patines, patinetas, carros infantiles o similares.

**ARTÍCULO 181. INGRESO DE COMIDAS, BEBIDAS ALUCINOGENOS Y ESTUPEFACIENTES.** No se permite en la zona de la piscina el consumo de comida, de bebidas alcohólicas, alucinógenos, sicotrópicos, estupefacientes o cualquier sustancia de éste tipo. Por seguridad y prevención de accidentes, las personas ebrias serán retiradas.

**ARTÍCULO 182. EQUIPOS DE SONIDO CON VOLUMEN ALTO.** No se permite el uso de equipos de sonido o parlantes con volumen alto en el área de la piscina.

**ARTÍCULO 183. PROHIBIDOS LOS JUEGOS BRUSCOS.** Se prohíbe el hacer competencias de carreras, de lucha o similares; acciones o juegos bruscos, lanzamiento de personas a la piscina o manipulación temeraria o imprudente de objetos o elementos contundentes o corto-punzantes en la zona que corresponde a la piscina dado el alto riesgo para la integridad física y/o la vida de los usuarios, en procura de evitar accidentes lamentables.

**ARTÍCULO 184. INGRESO CON LACERACIONES EN LA PIEL.** Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar las zonas húmedas y la piscina.

**ARTÍCULO 185. TRATAMIENTOS DE TIPO FACIAL O CAPILAR.** No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina, estos productos son contaminantes y pueden provocar el cierre parcial y sobrecostos en mantenimiento del agua.

**ARTÍCULO 186. AFEITARSE O ARREGLARSE LAS MANOS O LOS PIES EN LA PISCINA.** Estas actividades no permiten mantener la buena higiene del agua y del área de la piscina. Igualmente se prohíbe lanzar a la piscina papeles o elementos que puedan contaminar o afectar la presentación de mantenimiento de la piscina.

**ARTÍCULO 187. USO DE LA PISCINA DURANTE LLUVIA Y TORMENTA ELÉCTRICA.** Se prohíbe el uso de la piscina en días lluviosos, cuando esté haciendo tempestad o esté tronando así no esté lloviendo.

**ARTÍCULO 188. ORINAR EN LA PISCINA.** La razón es que el ácido úrico presente en la orina se mezcla con el cloro para formar nuevos componentes nocivos para la salud: la tricloramina y el cloruro de cianógeno. Ambos pueden causar problemas en los pulmones, el sistema nervioso, el corazón, ojos y nariz. La educación sobre no orinar en las piscinas debe extenderse, y ahora que existen razones científicas es razonable que las personas no lo hagan por su propia salud. Aunque es nocivo, todos sabemos además que no es agradable pensar en la orina ajena en contacto con nuestro cuerpo, es antihigiénico por tanto peligroso.

**ARTÍCULO 189. INGRESO DE MASCOTAS.** Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

**ARTÍCULO 190. FUMAR.** No se puede fumar en el área de la piscina. El hábito de fumar perjudica seriamente la salud, no solamente, de quienes la practican, sino de las personas que se encuentran a su alrededor. El Ministerio de la Protección Social expidió la Resolución



No 1956 de 2008, con la cual prohíbe fumar en áreas públicas o privadas y El Congreso de La Republica expidió la Ley 1335 de 2009 – Espacio 100% libre de humo

**ARTÍCULO 191. NO INGRESAR AL AGUA SILLAS Y MESAS.** Estos son artículos de uso exclusivo en los alrededores de la piscina.

**ARTÍCULO 192. JUGAR CON PIEDRAS, OBJETOS DUROS, CORTO PUNZANTES Y BALONES DE CUERO.** No se permite que los niños jueguen con piedras y objetos duros y cortos punzantes, tampoco se permite el uso de balones de cuero en la piscina ni práctica de Fútbol o similar que puedan lastimar a las demás personas que hacen uso de la piscina o que puedan hacer daños a la copropiedad.

**ARTÍCULO 193. LIMITACIÓN LAS FIESTAS INFANTILES CON EL USO DE LA PISCINA.** Si algún residente pretende celebrar el cumpleaños de su hijo en la piscina, deberá de acogerse a la limitación de que trata el artículo 178 que establece un número razonable de seis (6) invitados por casa y de contratar los servicios de un salvavidas como lo establece la Ley 1209 de 2008, Artículo 14, Paragrafo1.

**ARTÍCULO 194. REALIZAR ASADOS O FOGATAS.** Se prohíbe, en las zonas alrededor de la piscina o similares, efectuar asados o fogatas que puedan provocar incendios, contaminación del área o daños a las zonas verdes de la copropiedad.

**ARTÍCULO 195. LA PISCINA ES PARA USO EXCLUSIVO DE RESIDENTES Y SUS INVITADOS.** El ingreso a la piscina está reservado única y exclusivamente a los residentes e invitados. El personal de servicio doméstico, mantenimiento, vigilancia o contratistas no tienen permitido bañar en la piscina.

**ARTÍCULO 196. UTILIZACIÓN DE CHAMPU Y JABONES.** No se permite utilizar champú, ni jabones en la ducha a la salida de la piscina, ésta solo deberá ser usada para quitarse el cloro temporalmente mientras el usuario llega a su casa.

**ARTÍCULO 197. USO DE LOS AROS SALVAVIDAS.** Queda terminantemente prohibido la utilización del salvavidas por parte de los usuarios de la piscina para funciones diferentes a la protección de la vida humana en casos de emergencia.

**ARTÍCULO 198. RESPONSABILIDAD POR CIERRE POR USO INADECUADO DE LA PISCINA.** Cuando la piscina quede inhabilitada y requiera tratamientos adicionales para su mantenimiento y adecuación por causa de la mala utilización de un usuario (Residente o Visitante), el residente responsable del mismo deberá velar por la puesta en funcionamiento de la piscina en el menor tiempo posible y correr con los gastos adicionales que por su causa se generen para volverla a habilitar. Sin limitación a la aplicación de las sanciones y multas aprobada por la Asamblea general de Copropietarios.

## **CAPÍTULO 15 DEL SALÓN SOCIAL**

**ARTÍCULO 199. DERECHO DE USO.** El salón social, podrá ser utilizado para eventos o reuniones familiares por cualquier propietario o arrendatario del conjunto residencial, previa solicitud escrita entregada a la administración. Con las limitaciones establecidas en el Artículo 211.

**ARTÍCULO 200. PROCEDIMIENTO PARA SU RESERVA.** Para reservar el salón social, se deberá llenar el formato, el cual, estará disponible en portería o se podrá solicitar a través del correo electrónico ([reservacampestreellembo@gmail.com](mailto:reservacampestreellembo@gmail.com)), con quince días de anticipación al evento. En el formato, se indicará la fecha, su hora de inicio y de terminación, el tipo de evento y el número de invitados (60 máximo). Se debe dejar un depósito de \$50.000 en efectivo, el que deberá ser pagado en el momento en que se hace la reserva. Este depósito es para atender cualquier daño que se pudiera presentar como resultado de la reunión. Una vez verificado por parte de la administración el estado correcto del salón social, este depósito se le devolverá al usuario residente.

**ARTÍCULO 201. FORMATO DE INVENTARIO.** La persona que haya hecho la reserva del Solón Social, deberá firmar un formato de inventario donde quede constancia del estado en que es recibido cada elemento que exista en el salón; haciéndose responsable por el uso que haga del mismo y por los daños o faltantes que se puedan generar. Al finalizar el evento, el responsable tiene plazo de hacer la entrega (remover globos, luces, telones, sillas y mesas rentadas por fuera) a más tardar a las 8:00 am del día siguiente en caso de hallarse reservado por algún interesado para otra actividad. En caso contrario, la entrega podrá hacerse hasta las 12:00 m. 🖱 **Falta leve**

**ARTÍCULO 202. REGLAMENTO PARA EL USO DEL SALÓN SOCIAL.** En todo momento de la reunión, el volumen de la música debe ser moderado, cumpliendo con las normas legales existentes en los Código de Policía y Ambiental. En sector residencial el nivel máximo permitido es de 65 decibeles de día y de 55 decibeles en la noche. En todo caso se deberán acatar las observaciones de los guardas por reclamación de los demás residentes o administración. El residente acepta hacer la reposición o reparación de los daños que causen sus invitados al salón social o a la copropiedad. **El horario estipulado es viernes, sábados y domingos (en caso de lunes festivos) hasta 12:00 de la media noche, entre semana hasta las 9:00 pm**, esto con el fin de respetar el descanso de todos los residentes. El Condominio garantiza el buen estado y funcionamiento del salón social; por ello el solicitante deberá revisar las instalaciones y reportar los daños o novedades que encuentre antes de comenzar la reunión, dejando constancia en la minuta. El buen estado de las instalaciones del salón social, su limpieza y sus dotaciones, son responsabilidad del solicitante; el pago a un tercero para arreglar todo daño posterior a la reunión y que no haya sido reportado correrá por cuenta del solicitante. El comportamiento de los invitados será responsabilidad del residente; los invitados no

pueden deambular por las instalaciones del Condominio sin supervisión del residente. Una vez termine la reunión el solicitante velará para que sus invitados se retiren de las instalaciones del Condominio o guiarlos o atenderlos en su casa después de la hora fijada como límite. Se deberá entregar completamente aseada, limpia y ordenada la zona social utilizada; los invitados deben dejar sus vehículos en los parqueaderos externos de la copropiedad. 🖐️ **Falta grave**

**Parágrafo 1.** Durante las reuniones llevadas a cabo en el salón social el solicitante copropietario o arrendatario, deberá estar presente hasta tanto salga el último invitado. 🖐️ **Falta grave**

**Parágrafo 2.** No se permitirá el consumo de licores, cigarrillo, sustancias psicoactivas a menores de edad en las zonas comunes. 🖐️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 3.** Está totalmente prohibido sentarse en el mesón de la cocineta del salón social, como también el uso de sustancias corrosivas, inflamables o cualquier otra que cause su deterioro y cualquier daño que en él se presente será responsabilidad del propietario que tenga el préstamo del salón social. 🖐️ **Falta grave**

**Parágrafo 4.** Las orquestas, bafles y equipos de sonido deben quedar dentro del salón social dispuestos, de forma tal, que no moleste a los demás residentes. Se debe colocar los equipos de sonido a un volumen moderado. 🖐️ **Falta grave**

**Parágrafo 5.** No están permitidas las actividades de los ocupantes del salón que contravengan la moral y las buenas costumbres, o que alteren significativamente la tranquilidad de los residentes. De llegar a presentarse se podrá disponer por la Administración y en su ausencia por el Consejo de Administración, la suspensión y terminación de la utilización del salón. 🖐️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 6.** Si se establece algún daño o faltante, se procederá a determinar el costo. El cual se cobrará en la cuota de Administración del siguiente mes.

**Parágrafo 7.** La seguridad de los carros que queden fuera de la copropiedad será por cuenta de sus dueños y organizadores de la reunión.

**ARTÍCULO 203. OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LISTA DE INVITADOS.** Se entregará en la portería el listado de los invitados 6 horas antes del evento para garantizar el acceso de los mismos al condominio; a excepción de las reuniones organizadas por la Administración, el Consejo o el Comité de Convivencia para eventos del Condominio.

**ARTÍCULO 205. ANOTACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.** Las anotaciones realizadas por los guardas y/o las quejas de los residentes por incumplimiento de las normas conllevarán a una sanción, la cual se determinará según la categorización de la falta.

**ARTÍCULO 206. PRIORIDAD EN EL USO DEL SALÓN SOCIAL.** En caso de haber varios propietarios o residentes interesados en utilizar el salón social en la misma fecha y horario, la asignación la hará la administración por orden de fecha de radicación de la solicitud entregada y la cancelación del depósito.

**ARTÍCULO 207. LIMITACIÓN DE USO DEL SALÓN SOCIAL.** No se permitirá el arrendamiento, préstamo o utilización del salón social para eventos de particulares o ajenos a los residentes.

**Parágrafo 1.** El propietario deberá estar al día en el pago de cuotas de Administración incluyendo el mes en que se realiza la solicitud. Esto lo debe tener bien claro el arrendatario, el cual se verá afectado por el incumplimiento del dueño del inmueble.

**Parágrafo 2.** El salón social en ninguna circunstancia se prestará para actividades de entidades públicas o privadas; solo para actividades familiares. 🖐️ **Falta grave**

**Parágrafo 3.** No se autorizará el uso del salón social para eventos políticos, Se podrá cerrar el salón y dar por terminada la reunión, si se evidencia violación a esta prohibición. 🖐️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 208. USO DE LA COCINETA.** Se prohíbe hacer uso de la cocineta cuando no haya evento social sin la debida autorización del Administrador. 🖐️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 209. PROHIBIDO FUMAR.** No se puede fumar en el salón social, ni en sus alrededores. El hábito de fumar perjudica seriamente la salud, no solamente, de quienes la practican, sino de las personas que se encuentran a su alrededor. El Ministerio de la Protección Social expidió la Resolución No 1956 de 2008, con la cual prohíbe fumar en

áreas públicas o privadas y El Congreso de La Republica expidió la Ley 1335 de 2009 – Espacio 100% libre de humo. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 210. ACTIVIDADES PROGRAMADAS POR LA ADMINISTRACIÓN.** El horario de las fiestas programadas por la Administración, el Consejo, el Comité de Convivencia programadas con el fin de recaudar fondos o como integración, será máximo hasta las 3:00 am.

## **CAPÍTULO 16 DE LAS BASURAS Y RECICLAJE**

El Código Nacional de Policía (Ley 1801 de 2016) en su Artículo 111, hace referencia a los comportamientos contrarios a la limpieza y recolección de residuos, escombros y malas prácticas habitacionales, los cuales están relacionados directamente con la Propiedad Horizontal y por ende deben ser tenidos en cuenta en los respectivos Reglamentos de Propiedad Horizontal y Manuales de Convivencia.

**ARTÍCULO 211. MANEJO Y EMPAQUE DE LOS RESIDUOS ORGÁNICOS E INORGÁNICOS.** Las basuras deben introducirse en bolsas plásticas de tamaño apropiado acorde a su capacidad y deben estar muy bien cerradas en su extremo superior de manera que esta no se salga. Es importante que los desechos orgánicos e inorgánicos (cáscaras, vidrios, cartones, periódicos, botellas, latas, plásticos, etc.) sean separados y empacados en bolsas diferentes. Según la normatividad, se recomienda utilizar **bolsa negra o verde** para residuos ordinarios no reciclables, **bolsa de color gris** para residuos de papel y cartón, **bolsa de color azul** para residuos de plástico.

**Parágrafo 1.** El Condominio deberá conformar un Comité Ambiental, encargado de programar jornadas de capacitación, sensibilización e implementación de los procesos de separación de residuos sólidos.

**Parágrafo 2.** El Comité Ambiental deberá implementar un plan para el manejo del reciclaje, instalando los contenedores adecuados para la recolección de residuos inorgánicos (plástico, metal y vidrio), para el papel, el cartón, el aceite de cocina, baterías, entre otros.

**ARTÍCULO 212. ARTÍCULOS NO PERMITIDOS EN LA UTB (UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS).** Hay artículos que no pueden ser depositados en la UTB, algunos son residuos especiales que deben ser desechados por cuenta del residente, como son: colchones, llantas, electrodomésticos grandes, muebles, sillas, comedores, repuestos de vehículos, aires acondicionados, escombros (cemento, arena, grava, ladrillos), madera, puertas, etc.

🖐️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 213. SE PROHIBE EL INGRESO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN ANIMAL.** Para el desecho de escombros y residuos especiales definidos en el Artículo anterior, se debe contratar un vehículo de carga ya que los vehículos de tracción animal quedaron prohibidos por el Gobierno Nacional mediante la Ley 769 de 2002. 🖐️ **Falta leve**

**ARTÍCULO 214. TRANSPORTE DE LA BASURA HACIA LA UTB (UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS).** Es importante resaltar que el residente deberá velar porque las bolsas de basura que transporte de su casa a la UTB, no goteen dejando a su paso mal olor y deteriorando los pisos y zonas comunes. 🖐️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 215. ZONA PARA RESIDUOS VERDES.** El Condominio dispondrá de un espacio para el depósito de los residuos verdes procedentes de la poda de los jardines de las casas y zonas comunes del Condominio.

**Parágrafo 1.** No está permitido depositar residuos orgánicos en este espacio. 🖐️ **Falta grave**

**Parágrafo 2.** Los residuos verdes deben ir bien amarrados o empacados en costales. Si se utilizan bolsas desechables estas deben ser resistentes de tal manera que soporten el peso de los residuos contenidos y su manipulación.

**ARTÍCULO 216. USO DEBIDO DE LA UTB (UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS).** Todo residente o visitante se debe hacer un uso adecuado de la UTB y no dejar las bolsas de basura fuera de ella en los pasillos aledaños al cuarto.

**Parágrafo 1.** No se permite que los niños jueguen dentro del cuarto de basuras - UTB, por su salubridad.

**Parágrafo 2.** No se permite que menores de 12 años sean quienes lleven la basura a la UTB. Esta labor es responsabilidad de los padres.

🖐️ Las anteriores son **faltas muy graves**

**ARTÍCULO 217. TAPAS DE LOS DUCTOS DE BASURA.** Estas deben permanecer bien cerradas, se debe de asegurar que la basura caiga dentro de la caneca y no quede retenida en la parte interna de la tapa del shute. Se debe reportar a la portería cualquier anomalía o daño que se observe.

**ARTÍCULO 218. PROHIBIDO ARROJAR MATERIAL INFLAMABLE.** No se deben arrojar ácidos o materiales inflamables, colillas de cigarrillos encendidos, fósforos u otros elementos que puedan ocasionar incendios y que afecten la seguridad de los residentes. 🖐️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 219. PROHIBIDO DEJAR LA BASURA FUERA DE LAS CASAS.** Está terminantemente prohibido abandonar residuos sólidos de cualquier especie, (orgánicos, residuos de poda, material de construcción, muebles y enseres deteriorados, basura, etc.), en las zonas externas de las casa, en los garajes o en las zonas comunes de la copropiedad. 🖱️ **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 220. USO DE LAS CANECAS DE ZONAS COMUNES.** Cuando algún residente o visitante este haciendo uso de las zonas comunes, sus basuras o desechos debe depositarlas en las canecas dispuestas para este fin; en ningún momento se deben arrojar al piso.

**Parágrafo 1.** Está Prohibido depositar las bolsas con basuras orgánicas en las canecas de las zonas comunes. Tampoco se deben depositar allí las heces fecales de las mascotas. 🖱️ **Falta muy grave**

## **CAPÍTULO 17 DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS**

**ARTÍCULO 221. MARCO LEGAL.** La tenencia de animales domésticos estará regulada por la ley 675 de 2001 Artículo 74, la Ley 746 de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos y en concordancia con el Código Nacional de Policía y Convivencia expedido por medio de la Ley 1801 de 2016

**ARTÍCULO 222. MASCOTAS PERMITIDAS EN EL CONDOMINIO.** En el *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, solo se permitirá la tenencia de perros y gatos. Está totalmente prohibido, tener dentro del Condominio animales como aves de corral, culebras, chivos, cerdos, ovejas, patos, cacatúas, guacamayas, palomas, etc. que atenten contra la tranquilidad, la paz, la seguridad, la salubridad o salud de los residentes. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 223. USO DE LA TRAILLA (CORREA) Y BOZAL.** En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla. Tratándose caninos potencialmente peligrosos, en las zonas comunes, además de ir sujetos por medio de trailla, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 b) y demás normas legales vigentes. 🖱️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 1.** Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia. 🖱️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 2.** Los perros y gatos, deberán tener una placa que los identifique con el número de la casa y el teléfono de su propietario. 🖱️ **Falta leve**

**Parágrafo 3.** Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.

**ARTÍCULO 224. FALTA DE HIGIENE.** La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros y gatos en áreas comunes, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

**Parágrafo 1.** No se debe permitir que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del interior del Condominio, ni en las otras casas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar de manera inmediata, además de cualquier fluido de olor desagradable que el animal produzca como orina o vómito.

**Parágrafo 2.** Los dueños o tenedores de las mascotas deben recoger los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las zonas verdes aledañas al condominio y depositarlos en el recipiente de basura (color verde) ubicado en la parte externa frente a la portería. Su omisión será objeto de las sanciones determinadas en este manual y en las que establezca la autoridad municipal competente.

**Parágrafo 3.** Ni las zonas verdes, ni las zonas comunes o parqueaderos, se deben utilizar como sitio para bañar y o cepillar las mascotas.

**Parágrafo 4.** La tenencia de animales domésticos en las viviendas requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.

👉 Todas las anteriores son **Faltas muy graves**

**ARTÍCULO 225. LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA POR LAS MASCOTAS.** Los ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad de los residentes, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

**Parágrafo 1.** Se prohíbe la tenencia de animales domésticos que no permanezcan tranquilos cuando sus dueños se alejan del inmueble. Las molestias generadas a los otros residentes serán sancionadas.

**Parágrafo 2.** No está permitido dejar solas a las mascotas dentro de la vivienda o patio por más de un día. La administración podrá llamar a la autoridad competente por maltrato

animal y además aplicar las sanciones que establezca el presente manual. Si la mascota no está acostumbrada a quedarse sola, se debe evitar que esta genere molestias a los demás residentes con ladridos permanentes.

👉 Todas las anteriores son **Faltas muy graves**

**ARTÍCULO 226. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR DAÑOS O LESIONES OCASIONADAS POR SU MASCOTA.** Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar o movilizar sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

**ARTÍCULO 227. CERTIFICADO DE VACUNACIÓN DE LAS MASCOTAS.** Los dueños o tenedores de las mascotas, deben presentar el certificado vigente de vacunación antirrábica a la Administración. 👉 **Falta leve**

**Parágrafo 1.** La administración deberá encargarse de controlar la actualización de dicho certificado.

**ARTÍCULO 228. DERECHO A PROHIBIR LA TENENCIA DE CANINOS PELIGROSOS.** La permanencia de un animal doméstico o mascota se sujetará a la reglamentación interna. En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad. (Código Nacional de Policía y Convivencia expedido por medio de la Ley 1801 de 2016).

**Parágrafo 1.** El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general.

**ARTÍCULO 229. RAZAS POTENCIALMENTE PELIGROSAS.** La ley 746 de 2002 trae una lista de las razas considerados potencialmente peligrosas. Dentro de esta lista se encuentran las siguientes razas de perros, sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila de Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De Presa Canario, Rottweiler, Tosa japonés.

**Parágrafo 1.** Los perros que están dentro de las razas potencialmente peligrosas, en su paso por las áreas comunes deberán usar todo el tiempo la trailla (correa) y el bozal (Inclusive en la parte exterior del Condominio)

**Parágrafo 2.** Si el canino no está dentro de las razas potencialmente peligrosas, pero presenta signos de agresividad contra otros residentes, personal de mantenimiento y vigilancia, deberá igualmente usar el bozal.

**Parágrafo 3.** Los propietarios de las razas potencialmente peligrosas, deben según la Ley adquirir pólizas de responsabilidad civil y la misma deberá ser aportada a la administración.

👉 Todas las anteriores son consideradas **faltas muy graves**

**ARTÍCULO 230. INTERVENCIÓN DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES.** La administración solicitará la intervención de las autoridades policivas, de hacerse necesario, para resolver de manera inmediata la situación de peligro que pueda presentar una mascota para la comunidad.

**Parágrafo 1.** Quien posea animales pertenecientes a esta categoría contará con un plazo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para proceder al registro del ejemplar en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos de su respectivo Municipio.

**Parágrafo 2.** El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado (s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley.

**Parágrafo 3.** Si un perro potencialmente peligroso ataca a otra mascota, su propietario será sancionado por la autoridad municipal competente con multa hasta de dos (2) salarios mínimos mensuales y estará obligado a pagar por todos los daños causados a la mascota. Si el perro es reincidente se procederá al decomiso y sacrificio eutanásico del animal por parte de las autoridades que las alcaldías municipales designen para tal fin.

**Parágrafo 4.** Si un perro potencialmente peligroso ataca a una persona infligiéndole lesiones permanentes de cualquier tipo, se procederá al decomiso y sacrificio eutanásico del animal por parte de las autoridades que las alcaldías municipales designen para tal fin.

**ARTÍCULO 231. OBLIGACIÓN DE MANTENER LA MASCOTA DENTRO DE LA CASA.** Los residentes propietarios de mascotas deberán contar con un sellamiento especial para asegurar que la mascota no se salga de su casa. **Se prohíbe que los animales domésticos o mascotas deambulen libremente por el Condominio.** La administración podrá tomar las medidas extremas necesarias para recoger aquellos perros y gatos que

permanezcan fuera de las casas y además aplicar las sanciones que corresponda. 🖱️ **Falta muy grave**

## **CAPÍTULO 18**

### **DE LAS REPARACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES**

**ARTÍCULO 232. DEBER DE INFORMAR A LA ADMINISTRACIÓN.** El interesado en practicar algún tipo de reparación en su Unidad Habitacional, deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días hábiles y será responsable de la conducta y actos de las personas por él contratadas. El residente velará que sus trabajadores dejen las zonas comunes en perfecto estado de aseo. 🖱️ **Falta muy grave**

**Parágrafo 1.** La administración deberá implementar un **formato de solicitud** de permiso para desarrollar remodelaciones, reparaciones o modificaciones dentro del Condominio.

**Parágrafo 2.** El propietario está en la obligación de informar la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. La seguridad y comportamiento de los trabajadores serán de exclusiva responsabilidad del interesado.

**ARTÍCULO 233. EL HORARIO PARA ADELANTAR REPARACIONES LOCATIVAS.** Toda reparación o arreglo que el propietario pretenda desarrollar dentro de su vivienda, deberá ceñirse al siguiente horario:

- A. Lunes a Viernes de 8:00 am a 1:00 Pm y de 2:00 pm a 5:00 pm
- B. Sábados de 8:00 am a 1:00 pm
- C. Los domingos y festivos se prohíbe tal actividad.

🖱️ El incumplimiento de los horarios es considerado una **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 234. MANEJO DE ESCOMBROS Y RESIDUOS DE MATERIAL.** Los escombros y residuos de materiales por reformas locativas de los bienes privados son responsabilidad de cada propietario.

**Parágrafo 1.** Se prohíbe arrojar escombros en el cuarto de basuras (UTB), en las zonas comunes, en las vías de acceso vehicular.

**Parágrafo 2.** Los escombros depositados en los antejardines y garaje de la casa en remodelación, deberán permanecer dentro de estas áreas y no caer a la vía principal o a la casa del vecino.

**Parágrafo 3.** Una vez terminada la obra, los escombros depositados en el antejardín o garaje deberán ser retirados de estas zonas dentro de las 24 horas siguientes a la finalización.

**Parágrafo 4.** Los residuos de material, deben ser limpiados o recogidos a tiempo con el fin de no manchar las calles del Condominio o las áreas privadas de sus vecinos. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes, al igual que de su limpieza.

**Parágrafo 5.** Se prohíbe arrojar materiales o escombros frente o al lado del Condominio.

👉 Todas las anteriores son consideradas **Faltas muy graves**

**ARTÍCULO 235. PROHIBIDO PREPARAR MEZCLA U OTROS MATERIALES EN LA VÍA.** No está permitido utilizar las calles de acceso para la preparación de mezclas de cemento o cualquier otra actividad que se requiera para llevar a cabo la remodelación de la unidad habitacional. 👉 **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 236. LA SEGURIDAD Y SALUD DE LAS PERSONAS QUE LABOREN EN MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Estas deben ser garantizadas por el propietario del inmueble, debiendo exigir a sus contratistas las respectivas pruebas de afiliación a EPS y ARL, sin vinculación de ninguna naturaleza para la copropiedad por obligaciones civiles, laborales o de otra índole legal. Si el residente, permite que los trabajadores ingresen sin el lleno de estos requisitos debe informar a la administración por escrito que él se hace responsable por cualquier siniestro que ocurra con ellos dentro de su unidad habitacional y en las zonas comunes del condominio.

**ARTÍCULO 237. SEGURIDAD DE LOS BIENES PRIVADOS DURANTE LA REMODELACIÓN.** El propietario del inmueble será responsable por la seguridad de sus bienes privados, durante el período en que laboren personas en las modificaciones de su vivienda.

**ARTÍCULO 238. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS AL CONDOMINIO.** En caso de haber daño a la propiedad común de los inmuebles contiguos, inclusive a los condominios vecinos, el propietario de la vivienda deberá hacerse responsable del arreglo de los mismos a la mayor brevedad posible. En caso que el daño sea en propiedad común y este no sea arreglado a tiempo, la administración podrá arreglar el daño y cobrarlo con la siguiente cuota de administración, sin limitación de aplicar la multa correspondiente. 👉 **Falta muy grave**

**ARTÍCULO 239. LIMITACIÓN A LA MODIFICACIÓN DE FACHADAS.** De acuerdo al Art. 19, numeral C2, del Reglamento de Propiedad Horizontal, correspondiente al cerramiento, hace referencia a: los adquirientes de bienes privados no podrán levantar cerramientos, mallas, rejas o puertas al frente de la unidad de vivienda que separe el área de antejardín del lote que la conforma de las vías vehiculares internas, ni aumentar la altura de los cerramientos laterales y posteriores ni variar sus elementos constructivos. Siempre se debe propender por mantener la armonía arquitectónica del Condominio. 👉  
**Falta muy grave**

**ARTÍCULO 240. AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL PARA MODIFICACIONES DRÁSTICAS.** Cualquier modificación externa que pueda afectar la apariencia o estructura del Condominio se debe consultar a la Asamblea General de Copropietarios para decidir tal reforma. En caso de realizar modificación a las fachadas sin previa autorización de la asamblea, el/la administrador(a) debe suspender la obra y determinar que el propietario retome el estado original de la construcción.

**ARTÍCULO 241. MODIFICACIÓN EN PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL.** El propietario podrá cambiar la puerta de la entrada principal en colores oscuros como caoba o café que asemejen la madera, siempre y cuando no varíe en su armonía, ni afecte la estética del condominio. Se pueden utilizar puertas en madera o puertas combinadas con cristal.

**ARTÍCULO 242. AIRES ACONDICIONADOS Y ANTENAS DE TELEVISIÓN.** Se permite la instalación de equipos de aire acondicionado y antenas de televisión siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos para tal fin y estén conformes con los diseños de las casas. Las unidades de aires acondicionados que generen ruido extremo deberán ser reparadas o reemplazadas. 🖱️ **Falta grave**

**ARTÍCULO 243. INSTALACIÓN DE PROTECTORES (TECHOS) EN LAS VENTANAS.** Está permitido instalar protectores en madera contra la lluvia y el sol para las ventanas que dan a la calle.

## **CAPÍTULO 19 DEL USO DE CARTELERAS**

**ARTÍCULO 246. TIPO DE INFORMACIÓN A PUBLICAR.** Las carteleras, son medios de información interna del Condominio. Por tanto, la administración o los residentes pueden expresarse a través de estas con reflexiones, mensajes, información de interés general. Allí también se publicarán las Actas de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria y sanciones no pecuniarias.

**ARTÍCULO 247. AUTORIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.** Las personas interesadas en hacer uso de éstas pueden hacerlo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la administración quien determinará el lugar y tiempo apropiado.

**ARTÍCULO 248. UTILIZACIÓN PARA EL REPORTE DE MOROSOS Y TRANSGRESORES DE LAS NORMAS DEL CONDOMINIO.** Las carteleras, las podrá utilizar la administración para colocar la lista o relación de personas atrasadas en el pago de las expensas o cuotas de administración y de personas que constantemente estén violando las normas del Manual de Convivencia.

## **CAPÍTULO 20 SANCIONES, MULTAS Y PROCEDIMIENTOS**

La inobservancia de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas dará lugar a **sanciones pecuniarias y no pecuniarias**, previo cumplimiento del proceso que se establece en el Artículo 75 del reglamento de Propiedad Horizontal. Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las acciones legales o policivas pertinentes a que haya lugar.

**ARTÍCULO 249. CLASES DE SANCIONES.** Atendiendo a la gravedad, al nivel de culpabilidad del infractor y a la reincidencia, se clasificarán de la siguiente manera:

- 1. PECUNIARIAS:** Sin perjuicio de las demás sanciones que simultáneamente se deban aplicar al infractor, la clasificación de las faltas y cuantía serán las siguientes:

CLASIFICACIÓN DE LAS FALTAS	CUANTIA
A. <b>FALTAS MUY GRAVES</b>	10 (S.M.L.D.V) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes
B. <b>FALTAS GRAVES</b>	6 (S.M.L.D.V) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes
C. <b>FALTAS LEVES</b>	3 (S.M.L.D.V) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones especiales que incrementan la sanción en su monto en tratándose de reincidencias. La reincidencia en una conducta, será calificada como grave si se trata de falta leve y de muy grave si se trata de falta grave. La nueva reincidencia en la falta se tendrá como muy grave.

**2. NO PECUNIARIAS.** Conforme al artículo 59 de la ley 675 de 2001 y el artículo 75, Capítulo 2 del Reglamento de Propiedad Horizontal del *Conjunto cerrado Casas Campestres El Lembo PH*, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias da lugar a requerimiento previo escrito, con indicación del plazo para que se ajuste la persona cuya conducta o comportamiento se reprocha, a las normas de la propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones por parte del Consejo de Administración:

- A. Llamada de atención por escrito por parte del Administrador**, para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad Horizontal.
- B. Publicación de la lista de los infractores**, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del Condominio. También se podrá enviar a través del correo electrónico de la Copropiedad. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.
- C. Imposición de multas sucesivas**, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- D. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales**, como salón social, piscina, cancha y juegos infantiles. Esta se impondrá por el no pago de las cuotas de administración (a partir de tres meses), por el mal uso de los bienes comunes no esenciales que causen molestias o perturben la tranquilidad de los propietarios o atenten contra la moral y las buenas costumbres. Esta sanción no podrá imponerse por más de dos meses, salvo en los casos de reincidencia de la

conducta en los que podrá imponerse hasta por tres meses. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.

**Parágrafo 1.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**ARTÍCULO 250. CLASES DE FALTAS Y SANCIONES.** Las faltas consideradas muy graves, graves y leves, serán fijadas con sus sanciones en el presente Manual de Convivencia sometido a consideración de la Asamblea General de Copropietarios, desarrollándose el contenido del artículo 76 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio.

**ARTÍCULO 251. SE CONSIDERARÁN FALTAS MUY GRAVES LAS SIGUIENTES:**

DESCRIPCIÓN DEL COMPORTAMIENTO MUY GRAVE	ARTÍCULO
Realizar el sacrificio de animales en cultos o rituales	32 Parágrafo 1
Consumir cigarrillo, licor y sustancias alucinógenas en zonas comunes.	33
Agredir física o verbalmente a los vecinos, visitantes, empleados de la Copropiedad, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, Abogado, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia.	38
Hacer hogueras o quemas de cualquier material dentro de las casas o en las zonas comunes del Condominio que afecte el derecho de los demás residentes a respirar un aire puro. Tampoco se podrá fumar en las zonas comunes del Condominio. Si el propietario o residente tiene este hábito, deberá hacerlo dentro de su inmueble.	42
Arrojar al canal de aguas lluvias sustancias contaminantes como son los desechos de carácter orgánico como aceites, grasas, proteínas, entre otros producidos por los seres humanos o animales, compuestos químicos como el petróleo, la gasolina, los plásticos o los plaguicidas, sustancias químicas inorgánicas como ácidos, sales o metales tóxicos (como el mercurio o el plomo), entre otros.	43
Quemar pólvora, juegos pirotécnicos y el uso de armas de fuego cualquiera sea su naturaleza, ya sea en los patios, antejardines de las casas o en la zonas comunes	45
Utilizar las casas para almacenar sustancias químicas, explosivas, combustibles, estupefacientes, o drogas alucinógenas.	46
Utilizar drones dentro del condominio e instalar utilizadas como señales de radio, radio aficionado o radar, o aparatos electrónicos que causen interferencia a los medios de comunicación convencionales radio, televisión y celulares.	47
Arrojar por las cañerías domiciliarias, o a las áreas comunes papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables y demás elementos similares	48
Arrojar papeles y basuras en zonas comunes	49

Practicar ocasional o permanente actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la moral.	57
Jugar en las zonas comunes con pistolas de aire o pistolas lanza balines. Al igual que la práctica acrobática con motos, tricimotos o cuatrimotos. Usar en las áreas comunes como parqueaderos, portería, área de piscina y salón social artículos como bicicletas, triciclos, patines, patinetas y juguetes incluyendo balones de toda clase, la alteración de las llantas de los vehículos deportivos con el fin de generar ruido excesivo, que puedan causar algún daño, ruido estridente o perturbador a los residentes y a la copropiedad.	60 Parágrafo 1
Utilizar de forma indebida los equipos de seguridad del condominio	62 Parágrafo 1
Ingresar en un vehículo sobrepasando el imite de velocidad. No darle la prioridad de ingreso al vehículo que está llegando al condominio. Ingresar en contravía (por la puerta que no le corresponde). No conservar la derecha y No darle prioridad al peatón teniendo en cuenta que el condominio no cuenta con andenes	108 Parágrafo 1
Usar del parqueadero de visitantes para el consumo de estupefacientes, alucinógenos, licores, colocar música, o generar reuniones o tertulias que puedan afectar la tranquilidad de los habitantes o residentes de la copropiedad.	121
Utilizar el área de parqueadero de visitantes para quemar pólvora, esta actividad coloca en riesgo la integridad de los vehículos, las casas y las personas que estén en los patios de estas residencias contiguas al parqueadero externo	122
Utilizar las zonas comunes como depósito de basuras o escombros, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo, utilizarlas como espacio de juego de mascotas, así como permitir que estas lleven a cabo sus necesidades fisiológicas en estas zonas.	143
Fumar en las zonas comunes y en sus alrededores	149 162 209
No garantizar que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Condominio.	150
Utilizar las fuentes de agua y a los tomacorrientes de las zonas comunes para uso particular o beneficio del residente.	153
Realizar obras que afecten las zonas y bienes comunes.	154
Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Condominio.	155
Colgarse de las mallas que encierran la cancha de fútbol y de los arcos.	165

Utilizar de manera inadecuada la piscina por parte de cualquier residente o invitados que provoque el cierre de la misma	178
Incumplir el reglamento (prohibiciones) para el uso de la piscina	179 al 198
Permitir el consumo de licores, cigarrillo, sustancias psicoactivas a menores de edad en las zonas comunes. Realizar actividades en el salón social que contravengan la moral y las buenas costumbres, o que alteren significativamente la tranquilidad de los residentes.	202 Parágrafo 2, 6
Hacer un uso inadecuado de la UTB dejando las bolsas de basura fuera de ella en los pasillos aledaños al cuarto. Permitir que los niños jueguen dentro del cuarto de basuras. Permitir que menores de 12 años sean quienes lleven la basura a la UTB.	216 Parágrafo 1, 2
Arrojar ácidos o materiales inflamables, colillas de cigarrillos encendidos, fósforos u otros elementos que puedan ocasionar incendios y que afecten la seguridad de los residentes	218
Abandonar residuos sólidos de cualquier especie, (orgánicos, residuos de poda, material de construcción, muebles y enseres deteriorados, basura, etc.), en las zonas externas de las casas, en los garajes o en las zonas comunes de la copropiedad.	219
Depositar bolsas con basuras orgánicas en las canecas de las zonas comunes y depositar allí las heces fecales de las mascotas.	220 Parágrafo 1
No uso de la trailla (correa) y bozal en los caninos. Dejar las mascotas en las zonas comunes	223 Parágrafo 1
Dejar excrementos de perros y gatos en áreas comunes. Permitir que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del interior del Condominio. No limpiar los fluidos de olor desagradable que el animal produzca como orina o vómito. No recoger los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las zonas verdes aledañas al condominio. Utilizar las zonas verdes, las zonas comunes o parqueaderos para bañar y o cepillar las mascotas. No garantizar que las circunstancias de alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas	224 Parágrafos 1, 2, 3,4
Permitir ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad de los residentes. Tener animales domésticos que no permanezcan tranquilos cuando sus dueños se alejan del inmueble. Dejar solas a las mascotas dentro de la vivienda o patio por más de un día.	225 Parágrafos 1, 2
Permitir que los perros que están dentro de las razas potencialmente peligrosas, o que sean de comportamiento violento no lleven la trailla (correa), ni el bozal en su paso por las áreas comunes (Inclusive en la parte exterior del Condominio). No adquirir la póliza de responsabilidad que establece la Ley para la razas potencialmente peligrosas	229 Parágrafos 1, 2, 3
Permitir que las mascotas deambulen libremente por el Condominio.	231
No informar a la administración el inicio de reparaciones o remodelaciones y no estar en control de sus trabajadores.	232

Realizar reparaciones o remodelaciones por fuera de los horarios permitidos para ello	233
No hacer un manejo adecuado de escombros y residuos de material	234
Sacar sin trailla (correa) y/o bozal a los caninos	227 Parágrafo 1
Utilizar las zonas comunes como depósito de basuras o escombros, espacio de juego de mascotas, así como permitir que estas lleven a cabo sus necesidades fisiológicas.	142 228
No hacer un manejo adecuado de escombros y residuos de material	238
Preparar mezcla u otros materiales en la vía	235
Ocasionar daños a los inmuebles contiguos o condominios vecinos por reparaciones o remodelación de su unidad privada	238
Alterar la armonía arquitectónica del condominio al modificar la fachada. Construir balcones o planchas de concreto en las áreas externas de la casa como son: el frente, los laterales o en el patio.	239 Parágrafo 3

**ARTÍCULO 252. SE CONSIDERARÁN FALTAS GRAVES LAS SIGUIENTES:**

DESCRIPCIÓN DEL COMPORTAMIENTO GRAVE	ARTÍCULO
Celebrar cultos, prácticas o rituales que afecten la paz, armonía y tranquilidad de los demás.	32
Escuchar música a alto volumen en las casas, en zonas comunes tales como: Juegos infantiles, Cancha de Micro-Futbol, Piscina, Portería y vías de acceso al condominio.	41
Tener dentro del Condominio animales como aves de corral, culebras, chivos, cerdos, conejos, ovejas, patos, cacatúas, guacamayas, palomas, etc. que atenten contra la tranquilidad, la paz, la seguridad y salud de los residentes.	50
Sembrar especies de árboles prohibidas que causan daños severos a las construcciones arquitectónicas, las obras civiles y las redes de servicios públicos	54
No controlar el comportamiento de los menores de edad para evitar poner en riesgo su integridad física, la de otros menores y la tranquilidad de los residentes. Usar lenguaje vulgar, degradante u ofensivo contra otros menores. Usar la violencia física o verbal (Bullying) contra otros menores.	58
Realizar las necesidades fisiológicas en las zonas comunes. Ensuciar los baños del salón social, desperdiciar el agua y el papel higiénico.	64
Exceder el volumen de los aparatos electrónicos, eléctricos y mecánicos incumpliendo con las normas y disposiciones vigentes establecidas en los Códigos de Policía y del Medio Ambiente. No respetar el horario establecido para el control del ruido (lunes a viernes de 8 am a 12 m y de 2 pm a 5 pm, Sábados de 9 am a 1 pm, Domingos y festivos está totalmente prohibido hacer cualquier tipo de instalación)	65

Sobrepasar el sonido de la música y las conversaciones en las fiestas o reuniones de tipo social o familiar. No respetar el horario límite para las reuniones dentro de la casa (hasta las 11:00 pm)	66
No respetar los horarios establecidos para las serenatas, mariachis, parrandón vallenato o grupos musicales	67
Consumir bebidas alcohólicas por fuera de su casa	69
Utilizar los parqueaderos sin la autorización del propietario	101
Usar la energía o agua del Condominio para el mantenimiento del vehículo	106
Tener vehículos con riesgo de explosión, por escape de gasolina	107
Conducir vehículos automotores dentro del Condominio por parte de menores de edad sin la licencia expedida por la autoridad competente	111
Escuchar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar. Realizar dentro de los vehículos actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.	118
Dejar carros en mal estado (destartalados, estropeados, arruinados, desbaratados, etc.) en el parqueadero de visitantes	120 parágrafo 2
No recoger los excrementos que la mascota depositada en las vías, jardineras y demás zonas comunes interiores y exteriores.	144
Utilizar las zonas comunes en beneficio particular como preparar alimentos, encender hogueras, juegos pirotécnicos, o cualquier otra actividad que afecte el bien común y la tranquilidad de los residentes.	145
Destruir o reemplazar cercas, prados, plantas y arborizaciones sin permiso de la administración o del Consejo de Administración.	147
Escalar los muros del condominio	148
Permitir que los mayores de 11 años utilicen los juegos infantiles	156
Dañar los juegos infantiles por el uso inapropiado	157
Dejar que niños menores de 8 años utilicen los juegos infantiles sin la compañía de un adulto responsable.	158
Utilizar los juegos infantiles por fuera del horario definido para ello (8:00 am – 9:00 pm de Lunes a Domingo)	160
Utilizar la cancha de Micro-fútbol para realizar actividades diferentes (instalación de inflables, pistas de enjabonados, brinca- brinca, asadores etc.)	161
No acatar las recomendaciones definidas para el uso de la piscina	173
Tener más de seis (6) invitados por casa a la piscina y que el propietario no los haga el acompañamiento permanente.	174
Incumplir el reglamento para el uso del salón social. Dejar solos a los invitados en el salón social durante la reunión. Sentarse en el mesón de la cocineta del salón social, como también el uso de sustancias corrosivas, inflamables o cualquier otra que cause su deterioro. Ubicar las orquestas, bafles y equipos de sonido por fuera del salón social y no moderar su volumen	202 Parágrafos 1, 2 y 4
Utilizar el social para actividades de entidades públicas o privadas y para eventos políticos.	207 Parágrafo 2, 3

Depositar en la UTB residuos especiales que deben ser desechados por cuenta del residente, como son: colchones, llantas, electrodomésticos grandes, muebles, sillas, comedores, repuestos de vehículos, aires acondicionados, escombros (cemento, arena, grava, ladrillos), madera, puertas, etc.	212
Transportar las bolsas de basura a la UTB goteando residuos orgánicos con mal olor, deteriorando los pisos y zonas comunes.	214
Depositar residuos orgánicos en el espacio para las zonas verdes	215 Parágrafo 1
Tener mascotas diferentes a perros y gatos.	222
Instalar equipos de aire acondicionado y antenas de televisión siempre incumpliendo los requisitos establecidos para tal fin. No reemplazar las unidades de aires acondicionados que generen ruido extremo.	242

**ARTÍCULO 253. SE CONSIDERARÁN FALTAS LEVES LAS SIGUIENTES:**

DESCRIPCIÓN DEL COMPORTAMIENTO LEVE	ARTÍCULO
No realizar una adecuada instalación de los aires acondicionados y su unidad de refrigeración al igual que No realizar el mantenimiento preventivo con el fin de no causar inconvenientes a los vecinos, relacionados con ruidos y vibraciones que perturben el sueño, la paz y tranquilidad.	28
Invitar a la casa a una persona(as) de mala conducta que afecten la convivencia de conformidad a lo estipulado en las leyes de Propiedad Horizontal y sus complementarias, el Código Nacional de Policía, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia	30
Destinar la vivienda familiar y los parqueaderos de estacionamiento de automotores para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencias de construcción.	31
Obstruir las vías, garajes, accesos y demás bienes de uso común.	34
Parquear vehículos en las vías de circulación, frente a la portería o frente a las entradas de las demás viviendas del condominio. Tampoco está permitido, dejar los vehículos mal parqueados dentro de los garajes de las casas, de tal manera que quede cualquier parte del vehículo por fuera del mismo obstaculizando la vía	34
Tender alfombras, tapetes, ropa, toallas, zapatos, trapeadores, cobijas u otros elementos sobre los muros compartidos de las viviendas, en las ventanas, puertas de garaje, en zonas comunes visibles al exterior del inmueble. Colgar matas, materas, o cualquier otro objeto en fachadas, ventanas ya que estos van en contra de la seguridad física de los residentes.	36
Instalar en la parte externa de la fachada cables, canaletas, tuberías y desagües.	37
Repartir cualquier tipo de publicidad dentro del condominio y utilizar los casilleros ubicados en la portería con el mismo fin	39

Ubicar avisos, afiches, carteles o similares en las puertas, ventanas y fachadas de los inmuebles; exceptuando cuando el inmueble se esté promocionando para alquiler o venta, estos avisos se colocarán en las ventanas.	40
Realizar reparaciones, pintura de carros, motos u otros vehículos, así como lavarlos en los parqueaderos de las casas y otras zonas comunes del Condominio.	44 104
colocar publicidad de cualquier tipo en las respectivas unidades privadas	51
Utilizar alguna zona de los parqueaderos privados para vehículos pesados, acumular trasteos, muebles, canastas plásticas, enseres, materiales de construcción, herramientas, juguetes u otros objetos que contaminen la visual.	55
Realizar juegos de cualquier clase que perturbe a los residentes por fuera de los horarios permitidos (hasta las 9:00 pm de lunes a domingo; viernes y sábados hasta las 10:00 pm)	61
Utilizar el pito o bocina del carro para que el portero le abra la puerta. Violar las normas de seguridad, haciendo caso omiso de bajar el vidrio del vehículo cada vez que ingresa o sale de la unidad.	108 Parágrafos 1 y 2
Parquear cualquier vehículo en la vía frente a las casas por un tiempo mayor a 15 minutos	112
Dejar mal parqueado el vehículo bloqueando parqueaderos vecinos, o permitiendo que el propio vehículo corra riesgo de daño	115
Que los niños jueguen en los parqueaderos de las casas, transiten en sus bicicletas, patines o patinetas. Al igual que dejar estos artículos de juego, por fuera de la propiedad.	116
No controlar la alarma del vehículo generando contaminación por ruido o incomodidad a los residentes.	117
Estacionar camiones, buses y furgones en el parqueadero de visitantes	123
Utilizar los parqueaderos para discapacitados sin tener esta condición o el permiso de la autoridad competente.	124
Dejar el carro visitante en el andén obstaculizando el tráfico peatonal y vehicular de la zona de parqueo de visitantes.	126
Dejar parqueado por fuera de los horarios permitidos el vehículo que se esté utilizando para trasteo o mudanza, incluyendo al del propietario o residente. (Hasta las 6:00 pm máximo).	138
Producir ruidos por fuera de los horarios establecidos. Los padres deben controlar los juegos de los menores para no perturbar la tranquilidad y descanso de los demás residentes.	151
Utilizar los pasillos, zonas verdes y de acceso peatonal como lugares de juego, o para estacionar bicicletas, triciclos, patines y patinetas u otros objetos similares.	152
Ingresar bebidas y alimentos al área de la cancha de Micro-futbol.	163
Ingresar mascotas a la cancha de Micro-futbol.	164

Ingresar a jugar en la cancha de futbol descalzo, en sandalias, con botas	167
Entregar el salón social después de un evento por fuera de los horarios establecidos para ello	201
Usar la cocineta cuando no haya evento social sin la debida autorización del Administrador	208
Ingresar vehículos de tracción animal	213
Omitir el uso la placa en perros y gatos que los identifique con el número de la casa y el teléfono de su propietario.	223 Parágrafo 2
No presentar ante la administración el certificado vigente de vacunación antirrábica de las mascotas	227

**ARTÍCULO 254. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES Y/O MULTAS POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES, DEL MANUAL DE CONVIVENCIA Y DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO CERRADO CASAS CAMPESTRES EL LEMBO PH.** El Manual de convivencia y El Reglamento de Propiedad Horizontal autoriza la imposición de sanciones no pecuniarias y de multas por incumplimiento de las obligaciones de los residentes y habitantes en general, y para efectos de respetar los procedimientos, el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación exigido por la ley, el Artículo 77 del Reglamento y los pronunciamientos de la Corte Constitucional, el desarrollo del procedimiento será el siguiente:

**RESUMEN:**

1. Recepción de la queja por parte de otro residente o personal de vigilancia (por escrito o por correo electrónico)
2. Notificación de la falta por escrito y solicitud de descargos al supuesto infractor
3. Descargos del afectado (Derecho de Defensa)
4. Estudio de los descargos por parte del Administrador
5. Estudio de las infracciones y pruebas por parte de Consejo de Administración
6. Notificación de la sanción o archivo del caso

**PROCEDIMIENTO DETALLADO:**

- 1. Recepción de la queja por parte de otro residente o personal de vigilancia (por escrito o por correo electrónico).** El residente que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria o a una prohibición expresa por parte de otro residente o uno de sus visitantes, debe ponerla en conocimiento del administrador por escrito bien sea en documento físico o por correo electrónico, manifestando de manera clara los hechos y las pruebas en que sustenta su queja (están podrán ser fotografías, videos o testigos) para que el administrador pueda verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias o prohibiciones expresas de parte del supuesto residente infractor.

La queja o denuncia al incumplimiento del Manual y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal puede venir también del personal de vigilancia (igualmente documentada en el libro de administración o minuta de portería)

- 2. Notificación de la falta por escrito y solicitud de descargos al supuesto infractor.** Una vez recibida la solicitud o queja debidamente documentada, el administrador abrirá un expediente del caso y dispondrá de un término máximo de tres (3) días calendario para notificar la falta por escrito al supuesto infractor, solicitándole que haga los correspondientes descargos también por escrito, exponiendo su versión de los hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa. Esta notificación de la falta, el administrador la dejará en documento físico en la portería del Condominio si el supuesto infractor es residente, si pasan dos (2) días y no ha sido posible que el portero le entregue la notificación (documento) al residente infractor, el Administrador dispondrá de otros dos (2) días para enviar el documento por correo electrónico o WhatsApp aportados por el residente en el Formato de Actualización de Datos Personales u otro documento que el residente haya diligenciado anteriormente.

Si el supuesto infractor es un propietario que no vive en el Condominio y cometió la falta durante una visita a su inmueble, el administrador le enviará la notificación o documento por correo electrónico o WhatsApp.

- 3. Descargos del afectado (Derecho de Defensa).** El supuesto residente infractor, una vez recibida la notificación dispondrá de cinco (5) días para exponer o dar las explicaciones del caso (descargos) y aportar las pruebas que tenga en su defensa. Esto en aras de permitirle ejercer el derecho de defensa.

La respuesta del supuesto infractor deberá ir dirigida al administrador por escrito en documento dejado en portería o por correo electrónico.

Vencido el plazo de cinco (5) días, si el administrador no ha recibido respuesta, se entenderá como allanamiento o aceptación de las acusaciones por parte del supuesto infractor.

**Nota:** El supuesto residente o propietario infractor, no podrá justificar su actuar solicitándole al administrador que le dé copia de las sanciones o multas de que han sido objeto otros residentes o propietarios por los mismos hechos.

- 4. Estudio de los descargos por parte del Administrador.** Una vez el Administrador reciba la respuesta por escrito del supuesto infractor y dentro de los plazos establecidos para ello, analizará las pruebas y los hechos de que dispone determinando si la conducta motivo de queja infringe el Manual de Convivencia y es merecedora de enviarla al Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días siguientes, para que fije la sanción y multa establecida en el Manual o si el supuesto infractor no es merecedor de las acusaciones en su contra.

Si no se configura como infracción el caso se archiva y se comunica por escrito al presunto infractor y a quien solicitó la investigación, decisión que el quejoso podrá apelar ante el Consejo de Administración, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de archivo.

- 5. Estudio de las acusaciones y pruebas por parte de Consejo de Administración.** Una vez el Consejo reciba por escrito la solicitud del administrador explicando de manera clara los hechos y las pruebas que sustenten la queja, tendrá ocho (8) días hábiles para analizar el caso y tomar una decisión determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo, la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta.

El Consejo de Administración podrá aplicar la sanción y/o multa de que trata el Manual de Convivencia o considerar que la falta no es merecedora de las mismas. Cualquiera que sea su decisión, estará en cabeza del Presidente del Consejo o de Secretario informarle al administrador por escrito o por correo electrónico sobre su decisión. Esta quedará consignada en un Oficio el cual explicará los motivos que los llevaron a la aplicación de la sanción o multa o a la decisión de no considerarla merecedora de las mismas.

- 6. Notificación de la sanción y/o multa o archivo del caso.** Cuando el Consejo de Administración le haya notificado al administrador la imposición de la sanción o multa (o ambas si da lugar a ello) o haya concluido que el caso se debe de archivar por no considerarlo merecedor de las mismas; dicha decisión se le notificará por escrito al residente infractor o propietario y al quejoso en un término de tres (3) días, adjuntando copia del Oficio emitido por dicho Órgano de dirección.

En el evento en que el residente o propietario infractor o su representante no puedan ser notificados personalmente se fijará un aviso que informe del Oficio y su contenido en la cartelera ubicada en la portería del condominio por un término de cinco (5) días calendario, vencidos los cuales se tendrá por notificado.

**ARTÍCULO 255. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES.** El propietario, tenedor o terceros, del bien privado sancionado, una vez notificada de la sanción por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias o prohibiciones expresas, tendrá **10 días para impugnar** mediante documento escrito dirigido al Consejo de Administración. El Consejo tendrá otros 10 días para revisar la solicitud o impugnación y decidir si la cancela o la confirma, notificando igualmente por escrito al residente implicado con copia al administrador.

**ARTÍCULO 256. EJECUCIÓN O ARCHIVO DE LAS SANCIONES.** El administrador una vez reciba el documento del Consejo de Administración donde confirma la sanción o la cancela, será el responsable de hacerla efectiva notificando a la contadora para la contabilice con cargo al inmueble o de archivarla si fue cancelada.

**ARTÍCULO 257. EXIGIBILIDAD DE LAS SANCIONES.** Las sanciones y multas impuestas por el Consejo de Administración y/o Asamblea obligan a los infractores. Es obligación de los propietarios, arrendatarios y/o usuarios a cualquier título de bienes privados, que fueron sancionados, recibir y firmar la copia del Oficio en el cual se decreta la sanción; en caso de renuencia se recurrirá a dos (2) testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa.

En el evento en que el residente o propietario infractor no puedan ser notificados personalmente se fijará un aviso que informe del Oficio y su contenido en la cartelera ubicada en la portería por un término de cinco (5) días calendario, vencidos los cuales se tendrá por notificado.

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

**ARTÍCULO 258. INTERVENCIÓN DE COMITE DE CONVIVENCIA.** El Comité de Convivencia actuará por solicitud del Administrador o Consejo de Administración, cuando estos consideren que la situación lo amerite o por que han recibido una solicitud formal de algún residente que exponga que está experimentado problemas de convivencia con otro u otros vecinos.

El Administrador o Consejo de Administración le solicitará por escrito al Comité de Convivencia que inicie las acciones encaminadas a encontrar soluciones y fórmulas de arreglo entre los residentes en conflicto. El Comité dispondrá de cinco (5) días calendario para citar por separado a los residentes involucrados y escuchar la versión de los hechos; posteriormente, el Comité tiene cinco días (5) calendario para analizar las opiniones de los residentes y proponer una fórmula de arreglo. El Comité realizará un Acta con las recomendaciones a cada residente involucrado, donde se les pedirá que corrijan las conductas que se determinen están causando la mala convivencia. Si los residentes involucrados no acatan las recomendaciones del Comité, el Administrador citará directamente al Consejo de Administración para que decida las posibles sanciones.

## **CAPÍTULO 21**

### **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, INTERESES MORATORIOS, SANCIONES Y ASAMBLEAS**

**ARTÍCULO 259. PLAZO PARA EL PAGO.** El pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración deben realizarse dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes para no afectar el flujo de caja del Condominio. El plazo máximo

para pago de la cuota de administración es el 30 de cada mes. Este plazo puede ser modificado por la Asamblea General de Copropietarios.

**ARTÍCULO 260. GENERACIÓN DE INTERESES POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas causa intereses de mora, que pueden ser como máximo la tasa legal permitida por la legislación vigente (tasa de usura) aplicable en materia de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 261. PUBLICACIÓN DE LA LISTA DE MOROSOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el la cartelera del Condominio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

**Parágrafo 1.** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

**ARTÍCULO 262. NEGACIÓN DEL PAZ Y SALVO PARA ENAJENAR LA PROPIEDAD.** Esta no es una sanción propiamente dicha, pero cumple una función sancionatoria para el copropietario moroso que quiere vender su propiedad. Al respecto señala el inciso 4 del artículo 29 de la ley 675 de 2001: «En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.»

Realmente el administrador no niega el Paz y Salvo al moroso, sino que no lo puede expedir por obvias razones, de manera que el moroso tendrá que pagar lo que debe si es que quiere cumplir con ese requisito para poder vender su casa sin problemas.

**ARTÍCULO 263. COBRO JURÍDICO Y ACUERDOS DE PAGO.** Cualquier propietario que entre en mora por cuotas vencidas en 90 días, la administración podrá reportarlo al abogado(a) para que inicie el cobro jurídico. El propietario moroso, podrá celebrar con la administración un acuerdo de pago donde se comprometa a cancelar la cuota de administración más una cuota adicional para ir amortizando la deuda vencida. Si este acuerdo se incumple, se pasará inmediatamente a cobro jurídico lo que se traducirá en costos adicionales por honorarios de abogado.

**Parágrafo 1.** Una vez el cobro haya pasado a jurídico, el administrador no podrá celebrar nuevos acuerdos de pago con el propietario.

**Parágrafo 2.** Estando en cobro jurídico, también se pueden celebrar acuerdos de pago con el abogado(a), pero se generarán igualmente cobro por los honorarios.

**Parágrafo 3.** EL residente moroso podrá solicitar por escrito al Consejo de Administración que consideren la condonación de intereses, con el compromiso de cancelar todo lo adeudado a la fecha en los próximos tres días hábiles a la solicitud. Es decisión del Consejo de Administración si acepta la condonación de intereses o no. Solo se podrán condonar intereses una sola vez.

**Parágrafo 4.** El propietario que haya estado en cobro jurídico y se haya puesto al día, si pasados los siguientes meses vuelve a quedar en mora, inmediatamente se le iniciará un nuevo cobro jurídico.

**ARTÍCULO 264. CUOTAS EXTRAORDINARIAS.** Las cuotas extraordinarias serán aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios y se causarán desde el día en que sean aprobadas por la misma. Estas cuotas extraordinarias serán canceladas dentro de la fecha especificada en el acta correspondiente.

**ARTÍCULO 265. VENTA DE CARTERA O FACTORING.** La Administración en busca de garantizar el flujo de caja que le permita la ejecución de las labores diarias para el mantenimiento y cuidado del Condominio, podrá con autorización del Consejo de Administración, vender la cartera a personas jurídicas establecidas legalmente para ello. Esta modalidad es conocida legalmente como Factoring (compra de títulos valores, vencidos o no, por parte de una persona jurídica denominada factor). El Consejo será el órgano encargado de determinar en qué tiempo y bajo qué circunstancias se podrá vender la cartera, teniendo en cuenta el grado de interés o desinterés que muestre el moroso para colocarse al día.

**ARTÍCULO 266. MULTA POR INASISTENCIA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA O EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS.** La inasistencia a cualquiera de las reuniones de la Asamblea General, programadas para la administración o el Consejo de Administración, conlleva la aplicación de una multa equivalente del 50% de la cuota de administración vigente. Se tendrá en cuenta el llamado de lista al iniciar la asamblea y al terminar la misma.

**Parágrafo 1.** En las Asambleas un propietario podrá tener hasta dos poderes debidamente firmados.

**Parágrafo 2.** La no asistencia a las Asambleas, ni la designación de un apoderado que lo represente, deberá ser debidamente justificada por el propietario con un documento dirigido al administrador adjuntando las pruebas que demuestren su imposibilidad de asistir, de lo contrario será sujeto de la sanción definida anteriormente.



## **CAPÍTULO 22 DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 267. REFORMAS.** El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio.

**ARTÍCULO 268. APROBACIÓN Y VIGENCIA.** El presente Manual de Convivencia fue elaborado por un Comité de Copropietarios elegido por la Asamblea General Ordinaria llevada a cabo en Abril 09 de 2022; fue revisado y aprobado por el mismo comité de copropietarios el día 27 de Julio de 2022, y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha y rige a partir de su aprobación.

Comité de Elaboración del Manual de Convivencia

**GUSTAVO GUTIERREZ  
CASA 5**

**MARTHA RIVERA  
CASA 25**

**ANGEL PAMO  
CASA 42**

**JUAN PABLO ARBELAEZ ARCILA  
CASA 63**

**CARLOS RINCON  
CASA 12**

**FABER MONTOYA  
CASA 8 (presidente)**

**JORGE ENRIQUE GIRALDO  
CASA 46**

**ALEJANDRO DÁVILA TORRES  
(Administrador)**