

PARCELACIÓN MI TERRUÑO



MANUAL DE CONVIVENCIA

LOS SANTOS, SANTANDER

2024

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
PRESENTACION	4
INTRODUCCIÓN	6
MARCO LEGAL	7
CAPITULO I	
MANUAL DE CONVIVENCIA	9
CAPITULO II.	
CONVIVENCIA	10
CAPÍTULO III	
COMITÉ DE CONVIVENCIA	14
CAPÍTULO IV	
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	20
CAPITULO V.	
SOBRE LAS FALTAS, SANCIONES Y SOLUCION DE CONFLICTOS	22
CAPITULO VI.	
DE LOS VEHÍCULOS	26
CAPITULO VII.	
DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS	29
CAPITULO VIII.	
DE LAS ÁREAS COMUNES	29
CAPITULO IX.	
DE LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES	30
CAPITULO X.	
DE LA TENENCIA DE MASCOTAS Y EJEMPLARES CANINOS	31
CAPITULO XI.	
INGRESO DE VEHÍCULOS DE SERVICIO PÚBLICO Y DE PERSONAL DOMICILIARIO	33
CAPITULO XII.	
DEL RESPETO A LA TRANQUILIDAD DE TODOS LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO	33
CAPITULO XIII.	
DE LOS NIÑOS, LAS NIÑAS Y LOS ADOLESCENTES	34
CAPITULO XIV.	

DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS	36
CAPITULO XV.	
DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES	39
CAPITULO XVI.	
DE LAS FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD	41
CAPITULO XVII.	
DEL MANEJO DE LAS BASURAS	41
CAPITULO XVIII.	
DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD Y LA VIGILANCIA	42
CAPITULO XIX	
OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA	46
CAPÍTULO XX	
HABEAS DATA	46
CAPÍTULO XXI	
APROBACIÓN Y VIGENCIA	47
GLOSARIO DE TERMINOS	48
FORMATO DE ANEXOS	51

PRESENTACIÓN

Estimado copropietario y/o residente,

La Asamblea General de la Parcelación Mi Terruño, hace entrega del presente documento, que, más que un cuaderno de normas, es un acuerdo social basado en el marco del reconocimiento de los principios orientadores de la Ley de Propiedad Horizontal 675-2001, Ley 1314 de 2009 y orientación 1 del CTP, como son: la convivencia pacífica, la solidaridad, función social y ecología de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, entre otros. Estos principios se constituyen en los puntos de legalidad y legitimidad del presente Manual de Convivencia, el cual reglamenta las distintas conductas sociales y el acceso a los bienes y servicios comunes de la copropiedad, dentro de las obligaciones y derechos que asisten a todas las personas que ingresen a la Parcelación Mi Terruño, ya sea en calidad propietarias, arrendatarias, tenedores, sus causahabientes a cualquier título, transitorios o permanentes de las unidades privadas, así como a los visitantes y/o contratistas.

En la redacción y construcción de cada norma del presente manual, se tuvo especial cuidado al reconocer los referentes jurídicos que existen en la legislación vigente que rige en el territorio colombiano, sin que se comprometiera las libertades y los derechos de las personas, respetando el debido proceso, definiendo responsabilidades y obligaciones que determinen una armónica convivencia social.

Es de esta manera, que, del estricto conocimiento y cumplimiento de las normas y procedimientos contenidos en el presente Manual de Convivencia, depende la calidad de nuestras relaciones sociales y el reconocimiento de los derechos de las personas que, bajo diferentes títulos, se encuentran en la Parcelación Mi Terruño.

Es importante señalar, que este Manual de Convivencia es una guía para el manejo de la copropiedad, y no solo rige a los propietarios, residentes, visitantes, contratistas, entre otros, sino a los diferentes órganos tales como: Consejo de Administración, Administración y Comité de Convivencia; esto, en aras de propiciar la sana convivencia y el equilibrio armónico de los habitantes de la Parcelación Mi Terruño.

Finalmente, se invita cordialmente a leer de manera detenida, analizando y acogiendo sus normas en el comportamiento diario dentro de la copropiedad, siendo un compromiso de todos propender por el permanente cumplimiento del presente Manual de Convivencia, en todas las actuaciones, circunstancias y espacios que puedan presentarse en la Parcelación.

Cordialmente,

Consejo de Administración 2022

Consejo de Administración 2023

Comité de Convivencia vigencia 2023

INTRODUCCIÓN

Los propietarios, arrendatarios, tenedores, sus causahabientes a cualquier título, transitorios o permanentes de las unidades privadas, así como los visitantes y contratistas de la Parcelación Mi Terruño, se regirán por las normas y pautas establecidas en la Ley 675-2001, Ley 1801 de 2016 (Código de Policía), Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, por el presente Manual de Convivencia, demás leyes y reglamentaciones inherentes al tema.

Es responsabilidad de todos los residentes, propietarios, miembros de la administración, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, contratistas de la copropiedad, contratistas de los residentes, visitantes a cualquier título y empleados particulares, dar cumplimiento al presente Manual de Convivencia. Por eso, el desacato o irrespeto de estas normas, acarreará a los propietarios y/o residentes responsables a cualquier título, una sanción o multa establecida para el caso o tipo de infracción, las cuales están contempladas a lo largo de este reglamento, previo debido proceso.

Es importante señalar, que el presente Manual de Convivencia será susceptible de modificación, reforma y/o ajuste, previa propuesta que presente el propietario, Consejo de Administración, Comité de convivencia y/o administrador, quien deberá sustentarlo ante la Asamblea General de propietarios, quien es el órgano competente para decidir sobre dicha modificación.

Finalmente, para una mejor interpretación se incluyó un glosario de términos y siglas al final de este manual.

MARCO LEGAL

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia. La base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual, el propósito del Manual de Convivencia de la Parcelación MI TERRUÑO, es señalar las pautas que socialmente se entienden necesarias para procurar la interacción armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el respeto mutuo y el ejercicio de los derechos fundamentales y el cumplimiento de las obligaciones propias, que están establecidas en el Reglamento.

El Manual de Convivencia de la Parcelación Mi Terruño, se desarrolla desde el punto de vista legal con base en todas aquellas normas, que han sido establecidas para garantizar el buen vivir y el mejoramiento de la calidad de vida de los residentes acorde a la copropiedad, normas entre las cuales se destacan:

1. La Constitución Política De La República De Colombia, 1991.
2. Ley 675-03/Agosto/2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
3. Ley 1098-06/Noviembre/2002. por la cual se expide el código de la infancia y la adolescencia.
4. Ley 746 -19/Julio/2002. Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos y de mascotas.
5. Ley 769/Agosto06/02. Por la cual se expide el código nacional de tránsito terrestre y se dictan otras disposiciones.

- 6.** El Reglamento De Propiedad Horizontal de la Parcelación MI TERRUÑO. Según Escritura Publica No 2146 del 19 de diciembre del 2017 otorgado en la Notaría 8 del Círculo de Bucaramanga
- 7.** Ley 1276-05/Enero/2009. De los derechos y deberes del adulto mayor.
- 8.** Ley 1335-21/Julio/2009. por la cual se dictan disposiciones en protección a la salud de los menores de edad y la población no fumadora.
- 9.** Resolución 01956-30/Mayo/2008. Por la cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco
- 10.** El Código Nacional De Policía.
- 11.** Ley 1581 de 2012 con la expedición del Decreto 1377 de 2013 y las políticas pagadas a IGAMOCOL
- 12.** Las nuevas leyes y disposiciones legales que se aprueben reformen o deroguen para la propiedad horizontal.

CAPITULO I.

MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 1. PROPÓSITO. El Manual de Convivencia de la Parcelación Mi Terruño, tiene como propósito señalar las normas que socialmente se tienen como necesarias para la realización cordial y solidaria de los que integramos esta comunidad, para su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, ejerciendo el respeto mutuo de los derechos fundamentales de la Constitución Política de Colombia de 1.991 y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 675 del 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Mi Terruño, el código de Nacional de Policía, entre otras normas.

ARTÍCULO 2. OBJETIVO GENERAL. Contar con un Manual de Convivencia que ofrezca las guías adecuadas y necesarias para vivir en armonía en la Parcelación Mi Terruño.

ARTICULO 3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Promover el bienestar, la armonía, las buenas relaciones para lograr una adecuada integración social, atenuar posibles fricciones y/o conflictos entre los residentes.
2. Fomentar el uso apropiado de los bienes comunes que existen en la Parcelación Mi Terruño.
3. Propender y promover el cumplimiento de las normas de convivencia que garanticen el respeto, la paz y la armonía entre los residentes de nuestra Parcelación Mi Terruño.
4. Entregar a cada propietario el Manual de Convivencia para que se apropie de él y ponga en prácticas sus reglas.

CAPITULO II

CONVIVENCIA

ARTÍCULO 4. CONVIVENCIA. La acción de convivir es “vivir en compañía” con otro u otros armónicamente, entendiendo que cada individuo tiene un espacio que merece ser respetado, que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés y que el bienestar general prima sobre el bienestar particular.

PARÁGRAFO PRIMERO. El ARTÍCULO 2 de la Ley 675 de 2001, hace referencia a 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”.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El ARTÍCULO 3 de la Ley 675 de 2001, 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 deberes derivados de la Ley”.

PARÁGRAFO TERCERO. Es necesario hacer un ejercicio de sensibilización a los niños frente al conocimiento de estas normas; niños cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, y que reciban del adulto responsable la debida socialización y explicación de la importancia del cumplimiento de las mismas, en aras de evitar posibles sanciones legales existentes.

PARÁGRAFO CUARTO. Vivir en comunidad: es necesario entender, admitir y tolerar, que algunas comunidades, están integradas por individuos con diversidad cultural, de idiomas, idiosincrasia, religiones, que, en otras palabras, significa la coexistencia de una pluralidad de pensamientos, doctrinas y formas de concebir la vida, y para lograr una adecuada interacción, se requiere acatar unas normas básicas fundamentadas en el respeto y la tolerancia.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS. A continuación, se enumeran los principios rectores del presente Manual de Convivencia:

- 1.** Derecho a la Paz. La paz es el respeto de los derechos ajenos, el no abuso de los propios y la realización de la justicia, todos los residentes y visitantes están obligados a procurarla.
- 2.** Respeto De La Dignidad Humana. Los residentes y visitantes tienen derecho que se les respete en su integridad física, psíquica, intelectual y moral, tanto al interior de las parcelas como en las áreas comunes.
- 3.** Solidaridad. Los residentes y visitantes deben actuar humanitariamente, ante situaciones que pongan en peligro la integridad personal de los demás miembros de la comunidad, o la estabilidad de los bienes, poniéndola en conocimiento del personal contratista de la Parcelación Mi Terruño, la Administración, el Comité de Convivencia, de las autoridades o de alguno de los residentes.
- 4.** Libertad Personal. El ejercicio de la libertad personal de los residentes y visitantes de la Parcelación Mi Terruño, en cuanto a sus relaciones entre sí, está limitada al interior de cada parcela o en las áreas comunes, por las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal, por el Manual de Convivencia y toda extralimitación por abuso de libertad personal, será sancionada de acuerdo a los términos establecidos en este Manual de Convivencia.
- 5.** Debido proceso: es un derecho fundamental de aplicación inmediata que faculta a toda persona para exigir que se le reconozcan todas las garantías sustanciales y procesales, desarrollado ante una autoridad competente que actúe con independencia e imparcialidad, y sin tener en cuenta consideraciones distintas a las previstas en la ley.
- 6.** Derecho a la Intimidad: Todos los residentes y visitantes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre y a la honra. Los residentes y visitantes entre sí y la administración, deberán respetarlos y

hacerlos respetar por medio de los procedimientos establecidos en este Manual de Convivencia.

7. Desarrollo de la Personalidad. Este derecho de todos los residentes y visitantes tiene como límite el derecho de los demás.
8. Libertad de Pensamiento. Nadie podrá ser molestado por razón a sus creencias en general, particularmente religiosas o políticas.
9. Inviolabilidad De La Correspondencia. La correspondencia, así como toda comunicación son inviolables. Quien reciba una comunicación equivocada deberá regresarla a la portería para ser entregada a su destinatario.
10. Participación. Todos los propietarios, tienen derecho a participar en la conformación ejercicio y control de los organismos de Administración de la Copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos de integrar un órgano de administración o cualquier comité (convivencia; social, deportivo, cultural etc.) se deben reunir los siguientes requisitos:

- Ser propietario o residente para conformar el comité de convivencia.
 - Ser propietario para conformar consejo de administración
 - Ser residente o propietario para conformar cualquier otro comité.
 - **Estar a paz y salvo por todo concepto ante la Administración.**
 - Ser persona de buena conducta, (no haber participado directa o indirectamente en riñas escandalosas, discusiones de mal gusto, etc.).
 - Ser persona digna de imitación de su buen ejemplo en general.
11. Deberes De Vecindad. Los residentes actuaran con tolerancia y colaboraran con la seguridad, la tranquilidad, la salubridad y el mantenimiento del

ambiente sano y por ello deben, respetar los derechos de los demás. Cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia de la Parcelación Mi Terruño, la Ley 675 del 2001, entre otras normas.

- 12.** Mantener Su parcela En Condiciones De Salubridad Y Seguridad. Reparar inmediatamente las averías o daños en su (s) parcela o casa(s), especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros.
- 13.** Trato Preferencial. Los adultos mayores, los niños, las personas en condición de discapacidad, mujeres embarazadas deberán ser tratadas con especial respeto, procurándoles la asistencia que ellos requieren conforme a la Ley, a las buenas costumbres y al respeto que merecen.
- 14.** Consumo De Estupefacientes Y Sustancias Psicotrópicas. El consumo de estupefacientes y sustancias psicotrópicas son nocivas para la salud y bienestar de los seres humanos, detrimento los bienes económicos y culturales de la sociedad y por ende se PROHÍBE, en áreas comunes, su uso, consumo y venta dentro de la Parcelación Mi Terruño.
- 15.** Residuos de cigarrillos y consumo de bebidas Embriagantes: Se prohíbe arrojar colillas de cualquier tipo de tabaco y/o cigarrillo y el consumo de bebidas embriagantes en las áreas comunes de la Parcelación Mi Terruño
- 16.** Ambiente Sano: Todos los residentes tienen derecho a gozar de un ambiente sano y por ello están en la obligación de:
 - a. Mantener el aseo adecuado de sus parcelas y de contribuir para que las áreas comunes mantengan su limpieza.
 - b. Evitar el ruido por golpes, gritos, peleas, juegos ruidosos, emisiones musicales de equipo de sonido o televisor a alto volumen pasando los niveles permitidos

etc., que afecten la tranquilidad y el descanso de sus vecinos.

- c. No introducir a la Parcelación Mi Terruño, desechos peligrosos, tóxicos o explosivos.
- d. Sacar los residuos clasificados en bolsas plásticas que no estén rotas, teniendo cuidado de no regar los desperdicios en las zonas comunes y colocarlos en el cuarto destinado para este fin. Está prohibido dejar basura en las zonas comunes.
- e. Se debe cumplir con la clasificación de los desechos orgánicos y no orgánicos, de acuerdo a las disposiciones para dicho fin.
- f. Se prohíbe sembrar plantas, árboles y/o construir en las zonas comunes que lindan con las unidades privadas, sin la autorización expresa y por escrito por parte de la administración. Se deben mantener libres las entradas de los lotes para procurar la libre circulación de peatones y vehículos.

ARTÍCULO 6. VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA.

- 1. La corresponsabilidad entre los residentes y sus vecinos para la construcción de convivencia.
- 2. El sentido de pertenencia con la Parcelación Mi Terruño.
- 3. La confianza como fundamento de la comunidad.
- 4. La solución de los conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
- 5. La responsabilidad de todos en la conservación de nuestro Conjunto.

CAPITULO III

COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 7. EL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Es un órgano creado por la Ley 675 de 2001, para dirimir las controversias o

conflictos que puedan surgir con ocasión de la convivencia en la Parcelación Mi Terruño, entre sus propietarios o residentes o entre ellos y el Administrador o cualquier otro órgano de dirección y administración.

ARTÍCULO 8. MARCO LEGAL, DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia está regido por:

- Ley 675-2001. (CAPITULO I Artículo 58-pág.27): “De la Solución de Conflictos”.
- Reglamento de Propiedad Horizontal expresa: a.1. En nuestro caso capitulo IX, art 25, pág. 104 de la escritura “Lo regirá la Asamblea General y fundamentado en las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal”.

ARTÍCULO 9. CONDICIONES PARA SER ELEGIDO MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: La persona que desee pertenecer deberá cumplir con el siguiente perfil:

- Ser Propietario o residente.
- Haber cumplido la mayoría de edad.
- Encontrarse a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración en el momento de su postulación y permanecer a paz y salvo, durante su periodo de lo contrario perderá su derecho a ser miembro, en aras de su responsabilidad y transparencia ante la comunidad.
- Poseer una personalidad integra, transparente justa y respetable.
- No haber sido sancionado por la violación al Reglamento de Propiedad Horizontal, a este Manual de Convivencia o a las Leyes relacionadas.
- No haber causado por acción u omisión grave, perjuicio a la persona jurídica de la Parcelación Mi Terruño.

- Conocer y manifestar con ejemplo los principios y valores rectores, establecidos en este Manual, además de todos los principios de urbanidad.
- No tener en curso procesos judiciales y/o en calidad de demandado o demandante con la Parcelación Mi Terruño, ni haber tenido sanciones pecuniarias o no pecuniarias, en los últimos dos (2) años.

ARTÍCULO 10. El Comité de Convivencia, lo rige la Asamblea General.

ARTICULO 11. PARTICIPACIÓN, INTEGRANTES, ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. La participación de sus miembros es AD HONOREN. Sus integrantes serán elegidos por la Asamblea General, para un período de un (1) año, conformado por tres (3), o más integrantes en número impar sus integrantes y número de miembros lo determina la Asamblea. Sus atribuciones están orientadas a intervenir en la solución de conflictos, intentando fórmulas de arreglo, orientados a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de la vecindad. Ley 675-2001. **PARAGRAFO PRIMERO. PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El Comité de Convivencia, deberá elegir por mutuo acuerdo entre sus miembros, un presidente, quien tendrá las siguientes funciones:

- Convocar a los miembros del Comité a las sesiones ordinarias y extraordinarias. Presidir y orientar las reuniones que pueden ser presenciales o virtuales.
- Tramitar ante la Administración del conjunto, las comunicaciones y recomendaciones inherentes a convivencia y aprobadas por el Comité de Convivencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. SECRETARIO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia, deberá elegir por mutuo acuerdo entre sus miembros, un secretario, quien tendrá las siguientes funciones:

- Recibir y tramitar las comunicaciones escritas de una queja o problema, presentada por la administración del conjunto, algún propietario o residente.
- Enviar por medio físico o electrónico a los miembros del Comité de Convivencia la convocatoria a reunión, indicando objetivo, lugar, fecha y hora, etc. Se reunirán una vez al mes si existen motivos para ello, y de sus reuniones se levantará un Acta, para lo cual los integrantes designaran un secretario. Sus actos se denominarán “recomendaciones” y mediante ellos se determina la solución, el archivo de expedientes, aprobación de acuerdos o traslados al Consejo de Administración.

PARAGRAFO TERCERO. OBJETIVO GENERAL: Tratar de solucionar los conflictos y/o controversias como una forma alternativa de acuerdos, que se debe intentar cuando no se ha logrado a través de la administración. **PARAGRAFO CUARTO.** Objetivos Específicos.

1. Atender denuncias, quejas y/o reclamos, presentados por parte de un propietario, residente, funcionario de la Administración, del Consejo de Administración, contador, revisor fiscal, trabajador de vigilancia y personal de aseo y jardinería o contratista de la parcelación.
2. Atender y dirimir los conflictos, problemas, los acontecimientos que generen daños o fricciones entre los propietarios, residentes, funcionarios de la Administración, del Consejo de Administración, contador, revisor fiscal, trabajador de vigilancia y personal de aseo y jardinería o contratista de la parcelación.
3. Recomendar medidas para fortalecer la convivencia, cuando se observen falencias.

ARTÍCULO 12. NOTIFICACION /NOCIÓN CONFLICTO: Es deber de la Administración **informar por escrito** a los miembros del Comité de convivencia, los casos presentados que afecten la

convivencia, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha que se presentó el conflicto, para propender la adecuada y pronta intervención del mismo, generando oportunidades para nuevas formas de relacionarnos, llevando a las partes a intentar buscar soluciones comunes y de beneficio mutuo, tomando actitudes de cooperación que permitan obtener conjuntamente el mejor resultado.

ARTÍCULO 13. RESOLUCIÓN PACÍFICA DE CONFLICTOS: El Comité de Convivencia, la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y la Administración, dentro del grado de competencia que se señala en este Manual de Convivencia, procuraran la resolución pacífica de los conflictos o conductas anómalas que se susciten entre los residentes o entre éstos y la administración. Cuando actúe la administración como conciliadora, lo hará como amigable componedor en equidad en los términos de la Ley. Si no se logra dicha conciliación se pondrá en conocimiento, del Comité de Convivencia, segunda instancia de la Asamblea General.

ARTÍCULO 14. PÉRDIDA DE LA CALIDAD DEL MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: se pierde la calidad de miembro del Comité de Convivencia, en los siguientes casos:

- Por fallecimiento.
- Por discapacidad cognitiva que le impida el ejercicio de su cargo.
- Por retiro voluntario, previa comunicación por escrito al Comité de Convivencia.
- Por no encontrarse a Paz y Salvo con la Administración.
- Por pérdida de calidad de propietario y/o residente.
- Por ausencia a tres (3) reuniones consecutivas o cinco (5) acumulativas, ordinarias o extraordinarias, sin causa justificada y no podrá postularse por los dos (2) siguientes periodos para formar parte del Comité de Convivencia.
- Por falta de integridad y transparencia en alguno de los casos conocidos por el comité.

- Por falta de discreción y prudencia en los asuntos delicados que se traten eventualmente en las reuniones.

ARTÍCULO 15. RESTRICCIONES: Los integrantes del Comité de Convivencia no podrán dar instrucciones ni órdenes al personal que está bajo la responsabilidad de la oficina de Administración, ni a los funcionarios de la vigilancia ni de servicios generales; este será manejado bajo su directa dependencia y responsabilidad de acuerdo a la Ley, exclusivamente por la Administración, salvo caso extremo de fuerza mayor o caso fortuito. Sin embargo, este podrá sugerir a la Administración y/o Consejo de Administración las recomendaciones que considere necesarias para mejorar un servicio. En caso de que un miembro del Comité de Convivencia esté vinculado o involucrado en algún evento o caso conocido por el comité, este estará inhabilitado para dicho caso y su cargo será asumido por los restantes miembros del comité, y a falta de estos, será asumido por uno o varios miembros del consejo de administración.

ARTÍCULO 16. RESPONSABILIDADES: Tiene la responsabilidad de estudiar, discernir y dilucidar los conflictos, fricciones, problemas, situaciones de controversia que se presenten entre propietarios, residentes, funcionarios de la Administración, del Consejo de Administración, contador, revisor fiscal, trabajador de vigilancia y personal de aseo y jardinería o contratista de la parcelación. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando sea del caso puede recomendar a la Administración y/o al Consejo de Administración, medidas para fortalecer las condiciones logísticas del Conjunto, por ejemplo, asistencia técnica en jardines, manejo y embellecimiento de las zonas verdes, de los servicios de aseo, de los servicios de seguridad, eventos tales como, reuniones sociales, zonas sociales y comunes, etc, siempre y cuando se relacionen con la convivencia entre los residentes del conjunto.

ARTÍCULO 17. PROCEDIMIENTOS ANTE UN EVENTO ADVERSO. El propietario, residente, funcionario de la Administración, del Consejo de Administración, contador, revisor

fiscal, trabajador de vigilancia y personal de aseo y jardinería o contratista de la parcelación, puede presentar ante la oficina de la Administración una petición, una queja, un reclamo o una sugerencia etc.; para eso, debe cumplir con los siguientes factores: **PARÁGRAFO PRIMERO.** Debe presentar una queja por escrito usando un lenguaje cortés y decoroso narrando los hechos del evento o controversia, detallando los siguientes ítems: Tema, objetivo, situación y los hechos, las pretensiones solicitadas, incluyendo, además, nombres y apellidos, número de lote, email, teléfono. En caso de no conocer la identidad de otra(s) persona(s) vinculada(s), debe indicar detalles que permitan identificar al (los) involucrado(s). **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La Administración, al recibir la comunicación, debe estudiar el caso y remitirlo por escrito al Comité de Convivencia; donde exprese: el tema, el objetivo, hechos y su concepto soportado con evidencias, tales como, fotos, grabaciones, normativa etc., máximo en dos (2) días hábiles después de conocido el hecho.

ARTÍCULO 18. El Comité de Convivencia, al recibir el expediente, debe analizarlo, y si es el caso, puede discernir sobre el mismo con la Administración y los miembros del Consejo de Administración. La presunta agresión o daño sufrido debe enmarcarse en las normas vigentes. Posteriormente, el Comité dispone de máximo ocho (8) días hábiles para que emita su concepto y su recomendación por escrito, para que este sea notificado al peticionario. **(Ver al final del Manual, modelos sugeridos para presentar su petición).**

CAPITULO IV.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 19. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los residentes, son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre

la materia. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los residentes que usan, gozan y visitan esta Parcelación.

ARTÍCULO 20. El residente o quien lo represente o sustituya, debe procurar el uso, goce y disposición de la unidad privada, acatando las obligaciones contenidas en el presente Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de las demás disposiciones que rigen en el territorio nacional, evitando actos de mala conducta o contrarios a la moral, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los residentes de la copropiedad.

ARTÍCULO 21. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para los usos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, ya sea para uso residencial o comercial. En caso de que sea de uso comercial, el tipo comercio debe sujetarse a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de los Santos y a lo determinado por la Cámara de Comercio respecto al funcionamiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, los comercios deben sujetarse a la normativa interna en el Manual de Convivencia, Código de Policía, entre otros.

ARTÍCULO 22. Los residentes están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos; conforme al Artículo 63 del Código Civil.

ARTÍCULO 23. El residente o propietario al autorizar el ingreso de visitantes, es responsable solidariamente del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Manual. Por lo tanto, es obligación del propietario y/o residente dar a conocer al(los) mismo(s) la normativa establecida en el presente manual, siendo responsable por los daños que su(s) visitante(s) cause(n) a los bienes comunes y/o privados, así como los daños que cause él mismo. Estos daños serán valorados y facturados por la Administración, al residente o propietario, previa notificación por

escrito. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el residente y/o propietario no se pronuncia sobre el respectivo cobro dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su notificación, se considerará aceptado el cobro y deberá proceder con el pago.

ARTÍCULO 24. La Administración, entregará una (1) cartilla o documento del Manual de Convivencia, ya sea en medio físico o digital, al residente, propietario y/o arrendatario de cada unidad privada.

ARTICULO 25. En caso de arrendar su inmueble, el propietario tiene la obligación de dar a conocer las normas de convivencia al arrendatario; quien incumpla las normas de convivencia, recibirá las amonestaciones y/o sanciones económicas, dependiendo la gravedad de la misma. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Es obligación del propietario informar por escrito a la administración cuando arriende, ceda, preste, alquile y/o a través de cualquier otra figura su unidad privada; en dicha comunicación debe detallar el nombre completo, número de cédula, número de teléfono celular y correo electrónico de la persona que quedará como responsable del inmueble y el tiempo o duración en la que está persona esté encargada.

CAPITULO V.

SOBRE LAS FALTAS, SANCIONES Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 26. CLASIFICACIÓN DE LAS FALTAS, SANCIONES Y MULTAS. La omisión a cualquiera de las obligaciones y deberes consagrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia, se considerarán faltas, ya sean leves o graves, y acarrearán sanciones pecuniarias o no pecuniarias, de acuerdo a lo establecido en los artículos 59 al 62 de la Ley 675 de agosto de 2001 de Propiedad Horizontal. **PARAGRAFO PRIMERO:** Se establecen las siguientes sanciones para los propietarios de bienes de dominio privado, sus causahabientes a cualquier título, los tenedores y poseedores a cualquier título, transitorio o permanente, que infrinjan las

normas o que propicien conflictos que atenten contra las normas mínimas de convivencia y respeto mutuo, así:

1. **Amonestación escrita entregada personalmente** y/o a través de correo electrónico enviado al propietario y/o tenedor del inmueble, cuando haya realizado una falta leve.
2. **Amonestación escrita pública.** Esta se realizará mediante publicación en lugar de amplia circulación del Conjunto, incluyendo un listado de infractores con indicación expresa del hecho o acto que originó la sanción, cuando haya realizado una falta leve que afectó a la comunidad en general.
3. **Imposición de multa** (sanción pecuniaria). En caso de considerarse que se efectuó una falta grave, que persista o sea reiterativo el incumplimiento o cuando ya se hayan agotado las sanciones descritas en los numerales 1. y 2. del presente artículo, se aplicará una sanción equivalente al valor de **dos (2) expensas ordinarias mensuales vigente (cuota de administración), la cual será cargada al recibo de administración de la unidad privada propiedad del residente o copropietario responsable**, que se verá reflejada en el mes inmediatamente siguiente a su imposición. Estas multas podrán imponerse de manera sucesiva, que, en todo caso, sumadas no podrán exceder diez (10) veces las expensas mensuales. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Las multas serán cargadas en la misma cuenta de cobro de administración del Condominio.

ARTÍCULO 27. Las siguientes conductas serán objeto de aplicación de sanciones y multas:

1. Inobservancia del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Inobservancia del Manual de Convivencia.
3. Actitud ofensiva de irrespeto contra cualquier miembro del Consejo Administración, funcionarios de la oficina de Administración del Conjunto, vigilantes, personal de aseo y jardinería, debido a sus funciones, o de cualquier, residente del Conjunto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** de presentarse

incumplimiento o infracción en los puntos anteriores, la administración, por primera vez, hará un llamado de atención escrita al infractor. De incumplirse esta observación, el caso será dirimido por el Comité de Convivencia, quien desarrollará el debido proceso, esto es citar a los involucrados para escuchar su versión, analizar videos etc. y poder hacer las recomendaciones más adecuadas al problema, como lo establece el Artículo 29 de la Constitución Política de 1991. Las peticiones quejas y reclamos que tengan los residentes, deben hacerse por escrito ante la administración quien ejerce el conducto regular, y para facilitar y optimizar el proceso, se sugiere usar los formatos anexos en este Manual.

ARTÍCULO 28. INFRACCIÓN. La infracción a cualquiera de las normas de la Ley 675 de 2001, al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad y al presente Manual de Convivencia, acarreará sanciones pecuniarias. Así mismo, de manera enunciativa las siguientes acciones u omisiones acarreará sanciones pecuniarias:

- a. Intereses Moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Legislación vigente o aplicable en materia de Propiedad Horizontal.
- b. Multa por inasistencia injustificada a las Asambleas Generales Ordinarias y/o Extraordinarias de propietarios: conlleva la aplicación de una multa equivalente a una expensa ordinaria vigente.
- c. Multa por abandonar la Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria de propietarios, antes de la finalización de la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se debe tomar asistencia al inicio y al finalizar la asamblea. Un propietario podrá representar máximo hasta dos propietarios con el respectivo poder.

ARTÍCULO 29. Para el conocimiento y aplicación de sanciones no pecuniarias a los propietarios, tenedores, sus causahabientes a cualquier título, transitorio o permanente, de cualquiera de las

unidades privadas, la Administración iniciará las investigaciones de manera breve y sumaria, ya sea de oficio o por solicitud presentada por un residente, funcionario de la Administración, miembro del Consejo de Administración, contador, revisor fiscal, personal asignado a la copropiedad por empresa contratista, cuando la queja sea una violación a la Ley de Propiedad Horizontal, al Reglamento de la Parcelación Mi Terruño o al Manual de Convivencia, dentro de los siguientes tres (3) días hábiles a la recepción de la solicitud o que tuvo conocimiento sobre el hecho.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si la queja es causada por afectación a la convivencia, la Administración acudirá al Comité de Convivencia, para que de manera conjunta y de acuerdo a la gravedad del caso, determinen si se convoca a las partes a una conciliación para tratar de dirimir el conflicto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Siempre que haya lugar a reuniones entre las partes involucradas en el conflicto, se dejará un acta en constancia de lo discutido, tratado y decidido, ratificando el compromiso a que se llegue en dicha reunión; Acta que reposará en el libro correspondiente. Si no se llega a un acuerdo entre las partes, se dejará constancia en el acta suscrita. La Administración y el Comité de Convivencia dejarán por escrito las recomendaciones a aplicar. **PARÁGRAFO TERCERO.** Si el infractor hace caso omiso a las citaciones de la Administración o del Comité de Convivencia, se considerará una falta grave y se le aplicará la multa correspondiente; la que se notificará por escrito a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la citación. **PARÁGRAFO CUARTO.** El comunicado deberá ser notificado al infractor por intermedio de la Administración del Conjunto. Sé entenderá notificado con acuso de recibido del correo electrónico o con la sola entrega y firma de recibido por parte del infractor o de firma de recibido de cualquier residente que ocupe dicha unidad privada. En caso de rehusarse a recibir la comunicación, se tendrá por notificado. De no ser notificado personalmente, se hará por aviso mediante publicación en cartelera en un lugar público de la copropiedad, por tres (3) días

hábiles. **PARÁGRAFO QUINTO.** Una vez notificado el investigado o surtida la notificación por aviso, se corre traslado del pliego de cargos al investigado para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, ejerza el derecho a la defensa que le asiste, contestando y replicando el mismo, presentando las pruebas que considere pertinentes. En caso de guardar silencio, se tendrán por aceptados, y el Comité de Convivencia procederá de conformidad realizando las recomendaciones pertinentes. Comprobado el hecho, la Administración remitirá al infractor la respectiva sanción, para que en un término no mayor a dos (2) días hábiles repare el daño causado o realice un compromiso con el afectado.

CAPITULO VI.

DE LOS VEHICULOS

ARTÍCULO 30. Las personas que ingresen en vehículos (moto o carro), ya sea de propietarios o visitantes, deben colaborar con el registro de ingreso y salida realizado por personal de vigilancia. El personal de vigilancia podrá solicitar el SOAT, con el fin de salvaguardar la integridad de quienes estén en la copropiedad y los intereses de la parcelación; aclarando que, en caso de no contar con dicho seguro vigente, el vehículo no podrá ingresar a la parcelación.

ARTÍCULO 31. Ningún vehículo debe exceder el límite de velocidad permitido de 15 km/h. Se recomienda llevar las luces encendidas desde que se ingresa a la copropiedad. En caso de emergencia, se debe informar a portería para solicitar apoyo y poder aumentar dicha velocidad. La inobservancia a esta norma será considerada una falta, lo que acarreará una posible sanción.

PARAGRAFO PRIMERO. Es un deber del propietario y/o residente, informar a la administración en caso de venta, pérdida, robo, entre otros, del vehículo registrado en censo de su unidad privada. Así mismo, en caso de adquirir un nuevo vehículo, debe informar a la administración las características tales como:

tarjeta de propiedad, marca, modelo, color, placa y presentar el SOAT vigente.

ARTÍCULO 32. Ningún vehículo deberá estacionarse en la bahía de entrada del Conjunto, porque obstaculiza la normal circulación. Igualmente, dentro de la parcelación no se podrá parquear ningún vehículo fuera de la parcela.

ARTÍCULO 33. EVENTO SOCIAL. Cuando un residente programe una reunión social, debe informar con mínimo 48 horas de antelación a la administración por escrito, detallando el nombre completo y número de identificación de los asistentes, y en caso de que exceda la capacidad de su parqueadero, debe informar a sus invitados que la copropiedad no cuenta con parqueaderos para visitantes y/o de uso común, ya que no se permitirá el ingreso de dichos vehículos. Si el propietario necesita utilizar espacio adicional para zona de parqueo, deberá solicitarle a un vecino la respectiva autorización para el parqueo dentro de su lote e informar por escrito a la administración con mínimo 48 horas de antelación, detallando las placas de los vehículos.

ARTÍCULO 34. Está prohibido que, al momento de ingresar los vehículos automotores, se empleen radios con alto volumen, pitos, sirenas, cornetas, emitir gritos o similares. Así mismo, en caso de presumir que el conductor del vehículo se encuentre en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias alucinógenas, y pretenda ingresar a la copropiedad, se solicitará apoyo a la Estación de Policía de Los Santos con el fin de dirimir la situación. La inobservancia a esta norma es considerada una falta grave, pues estas acciones alteran el orden y la tranquilidad en el Conjunto.

ARTÍCULO 35. El usuario o tenedor del vehículo que presenta fugas de aceite o cualquier tipo de líquido o materiales que deterioren o contaminen la presentación de las áreas comunes, deberá asumir el costo del mantenimiento de dicho sitio para dejarlo como estaba antes de presentarse dicha situación. Así mismo, deberá asumir los costos por los daños que se ocasionen

en zonas comunes y/o privadas como consecuencia de dichas fugas, exceso de velocidad, descuido al dejar los vehículos sin las medidas de frenado, entre otros.

ARTÍCULO 36. No se permitirá el ingreso de vehículos con carga superior a 10 toneladas, ni vehículos doble troque. Así mismo, la carga máxima permitida del mezclador de concreto será de 4 m³.

PARAGRAFO PRIMERO: Los vehículos pesados que ingresan a las obras, deben hacerlo por la portería más cercana a la parcela en construcción.

ARTÍCULO 37. Se prohíbe parquear y descargar materiales en zonas de circulación vehicular y en áreas de zonas comunes.

ARTÍCULO 38. Se prohíbe dejar en las zonas comunes y áreas de circulación, elementos tales como juguetes, muebles, enseres, coches de juguete, triciclos, llantas, colchones, escombros, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, puertas, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

ARTICULO 39. Por seguridad, todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave, alarma y los vidrios subidos, no dejando paquetes ni artículos de valor en su interior como dinero, joyas, computadores, cámaras de video, celulares, etc. La Administración no se hará responsable por la pérdida de cualquier objeto. Si se contribuirá con aporte de evidencias, videos, declaraciones de posibles implicados acordes lo estipulado en la política de protección de datos etc.

ARTÍCULO 40. Todo usuario que cause algún daño a cualquier vehículo dentro del conjunto y/o áreas de circulación responderá a los afectados. En caso de no llegar a un acuerdo entre las partes avisarán a las autoridades de tránsito y reportarán el incidente a la oficina de Administración.

ARTICULO 41: Los parqueaderos deberán construirse respetando el reglamento de propiedad horizontal, para no invadir las áreas de circulación.

CAPITULO VII

DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.

ARTÍCULO 42. Todo residente o propietario debe tener en cuenta, para realizar una mudanza, lo siguiente:

1. Comunicar por escrito con mínimo dos (2) días de anticipación, manifestando su intención de trasteo.
2. La persona responsable que informa de la mudanza debe indicar en la portería la placa del Vehículo de la mudanza y entregar el paz y salvo de administración.
3. En caso de ser por empresa de mudanza solicitar el manifiesto del trasteo.
4. Los nombres e identificación (número de cedula de ciudadanía y teléfonos) del conductor y quienes ingresaran al Conjunto para realizar el trasteo.
5. Tener en cuenta la carga máxima permitida para circular según los estipulado en el manual de convivencia.

ARTÍCULO 43. La entrada y salida de trasteos, dentro y hacia fuera del Conjunto, únicamente podrá hacerse en el horario de 08:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a sábados. No se podrá hacer ninguna clase de trasteos los domingos ni festivos (según lo establece Código de Policía Nacional).

CAPITULO VIII

DE LAS ÁREAS COMUNES Y ÁREAS DE CESIÓN AMBIENTAL.

ARTÍCULO 44. ÁREAS COMUNES. Los Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes-jardines, vías, porterías, servidumbres, ronda de los

lagos, miradores y áreas de cesión ambiental. Por lo anterior, quedan prohibidas las reuniones sociales en dichas zonas.

PARÁGRAFO PRIMERO: CARTELERAS Y SUS USOS. El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración de la Parcelación Mi Terruño, solo podrán exponer en carteleras asuntos relacionados con el interés general de la comunidad.

ARTÍCULO 45. Se prohíbe a los adultos, y expresamente a los menores de edad, ingerir licor, fumar, sustancias sicotrópicas y alucinógenos en las porterías, áreas de cesión ambiental y áreas comunes.

ARTICULO 46. Todos los propietarios, residentes, trabajadores y visitantes son responsables del cuidado y conservación de las zonas comunes y áreas de cesión ambiental. Debe preservarse su aseo. Las basuras y desechos deben ser depositados en los lugares establecidos para dicho fin.

ARTICULO 47. El cuidado de los menores de edad en las áreas comunes y áreas de cesión ambiental de la parcelación será responsabilidad de los adultos.

CAPITULO IX

DE LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES Y ÁREAS DE CESIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 48. Para mantener la imagen del Conjunto, no está permitido extender ropas, alfombras u otros elementos en las cercas, barandas, ni tendederos externos, etc según lo estipulado por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO X

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS.

ARTÍCULO 49. LA TENENCIA DE MASCOTAS. Los tenedores de mascotas deben cumplir con lo establecido en la Ley 2054 de 2020 “Por La Cual Se Regula La Tenencia Y Registros De Perros Potencialmente Peligrosos” y la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 “Por El Cual Se Expide El Código Nacional De Policía y Convivencia”.

ARTICULO 50. La tenencia de mascotas y/o ejemplares caninos, dentro de este Conjunto, requiere que las circunstancias de su alojamiento, en el aspecto higiénico y sanitario, alimentos y custodia, sean las adecuadas. Estas deben producir ninguna situación de peligro o incomodidad para los residentes o para el propio animal, de conformidad con lo establecido en el Código de Policía y demás normas que la complementen.

ARTÍCULO 51. Según la normatividad establecida en el Código de Policía, las mascotas y/o ejemplares caninos que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellas, que, en alguna medida, puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes, como: los perros que pertenecen a las siguientes razas o a sus cruce o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano; Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japones, se establece la obligación de registrarlos, portar un permiso especial, en general adoptar medidas para proteger la vida e integridad física de los ciudadanos frente a eventuales ataques de estos animales.

ARTÍCULO 52. El propietario o tenedor de mascota se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione su mascota. Por otra parte, se compromete a llevar a su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por la Ley.

ARTÍCULO 53. Tránsito y circulación de mascota y/o ejemplar canino en el interior del Conjunto, deben estar sujeto con correa o trailla y cuando se trate de razas peligrosas, debe portar bozal y permiso de conformidad con lo establecido en el Código nacional de policía y demás normas legales vigentes. Ninguna mascota y/o ejemplares caninos debe circular y menos hacer sus deposiciones en las zonas verdes del conjunto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Toda mascota y/o ejemplar canino debe estar acompañado permanentemente por su propietario y/o por un adulto responsable, quien se compromete a recoger los excrementos de sus mascotas. En caso contrario, los vigilantes o agentes de seguridad tienen la facultad para hacerles el llamado de atención de manera verbal y respetuosa y podrán tomar fotos como un elemento más de evidencia. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todas las mascotas deberán estar plenamente identificadas con placas visibles donde figure claramente: Nombre del ejemplar; teléfono del propietario y número de la parcela de residencia de la mascota.

ARTÍCULO 54. RECOLECCIÓN DE EXCREMENTOS. Se establece la obligación de recoger los excrementos, llevarlos hasta su parcela, el no hacerlo se sanciona como una falta grave. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En ninguna circunstancia, las mascotas y/o ejemplares caninos podrán ser dejadas en las zonas comunes y áreas de cesión ambiental. Los residentes o vigilantes deberán informar de estos hechos a la administración para que se tomen los correctivos necesarios. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Así mismo se prohíbe la tenencia de aves de corral, cerdos, hormigas, abejas y demás animales que contaminen con su olor el ambiente o peligrosidad según lo contemplado en la escritura de propiedad horizontal, capítulo VII artículo 20 numeral 5.

CAPITULO XI

DEL INGRESO DE VEHICULOS DE SERVICIO PÚBLICO Y PERSONAL DOMICILIARIO

ARTÍCULO 55. Se autoriza el ingreso de personas para entrega de servicio a domicilio siempre y cuando utilicen las entradas de la parcelación, se anuncien previamente indicando el sitio de dónde vienen y a donde se dirigen, dejando en la portería el registro con el debido documento de identidad, hora de ingreso, placa del vehículo y SOAT vigente. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando el trabajador del servicio a domicilio no presente documentos de identidad, no será autorizado su ingreso y el residente deberá acercarse a la portería a recibir su domicilio. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a las ventas ambulantes.

CAPITULO XII

DEL RESPETO A LA TRANQUILIDAD DE TODOS LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO

Producción y emisión de ruidos, según lo establecido en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio De Salud, por la cual se dictan normas sobre protección y conservación de la audición, de la salud y el bienestar de las personas por causa de producción y emisión de ruidos según el artículo 33 del código de policía.

ARTÍCULO 56. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro, la prudencia, con educación, respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos, reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal

convivencia, se considera falta grave y será dirimido por el Comité de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de seguridad y tranquilidad cuando se reporte el incidente; si el propietario hace caso omiso, se aplicará sanción pecuniaria. **PARÁGRAFO PRIMERO:** se considera una falta grave la quema de pólvora y/o juegos pirotécnicos dentro de la parcelación, lo que acarreará una sanción pecuniaria; la aplicación de esta sanción no exonera al infractor de pagar los daños que con esta acción ocasionare a terceros o a la copropiedad.

ARTÍCULO 57. Las reuniones sociales en las parcelas, el volumen y el ruido deben ser controlados a partir de las 11:00 p.m. Si después de esta hora aún continúan con el volumen alto, el vigilante acudirá y/o llamará por vía telefónica para solicitar que por favor bajen el volumen o el escándalo, porque están perturbando la tranquilidad y el descanso de los demás residentes, Si hacen caso omiso del llamado de atención o el no abrir la puerta, o no contestar el teléfono donde se genera el ruido o escándalo, se llamará a la policía y se notificará a la administración.

ARTÍCULO 58. Por respeto con los demás, los residentes no deben generar ruidos en la noche que puedan perturbar el sueño de los vecinos, como el uso de máquinas u otros objetos que produzcan ruidos estridentes. Si hacen caso omiso se informará a la administración o a la Empresa de Vigilancia, lo que llevará a un llamado de atención o en caso necesario a un correctivo mayor. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si uno o varios residentes estacionan vehículos frente a la Parcelación y por el volumen de la voz y de su conversación o del equipo de sonido de este, llegaren a interrumpir la tranquilidad y el descanso de los residentes y vecinos de otros Conjuntos, es causal de un llamado de atención verbal, por el guardia de seguridad y de persistir la situación se llamará a la policía.

CAPITULO XIII

DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y LA ADOLESCENCIA

ARTÍCULO 59. De la convivencia sana y el desarrollo integral de los Niños, Niñas y Adolescentes, los enmarcamos en la Ley 1098 de 08 de noviembre de 2006, “por la cual se expide el código de la infancia y la adolescencia” adicionalmente a la Ley 1335 de 21 julio de 2009 “Por el cual se dictan disposiciones en protección a la salud de los menores de edad y la población no fumadora.

PARÁGRAFO PRIMERO. Con el propósito de mantener un escenario de desarrollo y de convivencia sana para los Niños, Niñas y Adolescentes, es indispensable la vigilancia y acompañamiento permanente de los padres y/o tutor con consanguinidad y/o afinidad del menor de edad, cuando este ejecute actividades sociales, deportivas, juegos u otras, en las zonas comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El área de zona verde o áreas de protección es solo para decoración y armonización del Conjunto.

PARÁGRAFO TERCERO. Es responsabilidad de los papas o su (s) tutor(es), de los Niños, Niñas y Adolescentes, que tenga su respectiva protección de salud, EPS, ARL o cualquier otro seguro de protección de salud.

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando un Niño, Niña y Adolescente, que sufra un accidente; un golpe, una fractura, una rotura etc., será protegido por su sistema de protección de salud, su EPS, etc. El Conjunto, no asume ninguna responsabilidad sobre estos accidentes.

PARÁGRAFO QUINTO. Cuando un Niño, Niña, Adolescente, cause un daño material; rompan un vidrio de ventana, de puerta, una silla, etc., de los bienes comunes del conjunto, sus padres o su tutor debe responder y subsanar el daño. En el evento, que el residente responsable del caso no subsane oportuna y efectivamente el daño, el conjunto corregirá el daño y los costos del mismo serán cargados a la cuenta mensual del mes siguiente del residente.

PARÁGRAFO SEXTO. Los hijos menores de edad

solo podrán conducir y sacar vehículos, del Conjunto con la debida autorización escrita de sus padres y/o tutor, la cual debe estar radicada en la oficina de la Administración, debe anexar una copia de la licencia de conducción vigente. Teniendo en cuenta lo anterior e igualmente al conducir bicicleta, scooter, patineta eléctrica, cuatrimoto o cualquier otro vehículo de este tipo dentro del conjunto, la responsabilidad recae por sus padres o su tutor, en el sentido que ocurriese un accidente.

CAPITULO XIV

DE LAS CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 60. El residente propietario e interesado en practicar construcciones o reparaciones locativas, deberá informar, por escrito, a la administración con tres (3) días de anticipación del inicio de la obra, deberá realizar la reparación de cualquier daño ocasionado en zonas comunes y elementos (postes, placa huellas, cámaras, etc.) por el ingreso de materiales. En el caso de ser construcción nueva debe haber tramitado con la administración el permiso respectivo y presentar copia de la licencia de construcción aprobada por la alcaldía del Municipio de los Santos. La valla con la información de la obra deberá ser publicada en lugar visible de la parcela y permanecer publicada durante toda la ejecución de la obra. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El residente propietario e interesado de la obra será responsable de utilizar la debida protección para evitar daños, así como también de mantener aseadas las áreas comunes por donde circulen los materiales. Al finalizar el día las áreas comunes deben quedar limpias. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El interesado igualmente responderá por la conducta y actos de las personas por él autorizadas. Deberá registrar en la portería nombre del encargado de la obra con copia de su documento de identidad y presentar mensualmente en los primeros 5 días a la administración las planillas de seguridad social, ARL y pensiones

respectivamente. **PARÁGRAFO TERCERO.** Cuando se generen desperdicios de materiales luego de una construcción, reparación y/o remodelación en las unidades privadas, es responsabilidad del residente-propietario empacar, transportar el desperdicio de materiales, desde la unidad y con toda la precaución hasta el vehículo que lo transportará. (No es permitido colocarlo en el cuarto de aseo o frente de él, o en un área común dentro del Conjunto), lo anterior con la finalidad de mantener el aseo del Conjunto de una manera óptima. Se prohíbe dejar animales en las obras tales como perros, gatos u otros, así como dar comida a los perros o gatos que deambulan por la copropiedad y sus alrededores. **PARÁGRAFO CUARTO.** El propietario, previo inicio de las obras, debe instalar un baño provisional dentro de la parcela y adecuar un lugar para los residuos biológicos de sus obreros y personal. En caso de iniciar la obra sin la respectiva instalación del baño provisional, se restringirá el acceso del personal de obra a la parcela hasta que se subsane esta situación. **PARÁGRAFO QUINTO.** El propietario, previo inicio de las obras, debe instalar un cuarto de herramientas seguro que cuente con un candado de seguridad, que permita salvaguardar las herramientas y/o materiales susceptibles de robo, ya que ni la administración ni el personal se hace responsable por los daños o pérdidas que puedan presentarse. **PARÁGRAFO SEXTO.** El propietario, previo inicio de las obras, debe realizar el respectivo cerramiento del área perimetral con la parcela seguro que cuente con un candado de seguridad, que permita salvaguardar las herramientas y/o materiales susceptibles de robo, ya que ni la administración ni el personal se hace responsable por los daños o pérdidas que puedan presentarse.

ARTÍCULO 61. El horario para adelantar reparaciones locativas con presencia de obreros será de lunes a viernes de 07:00 a.m. a 5:00 p.m., los sábados de 07:00 a.m. a 1:00 p.m. Cuando el lunes siguiente sea festivo, se podrá trabajar el sábado de 07:00 am a 5:00 p.m. No podrán hacerse reparaciones locativas los domingos y festivos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para realizar construcciones nuevas se necesita contar con el visto bueno por parte de la

administración, quien verificará previamente que el diseño cumpla con los requisitos de propiedad horizontal, planos hidrosanitarios con la ubicación de la respectiva PTAR, ductería subterránea para conexión eléctrica y de internet. Para iniciar obras deberá presentar la resolución que otorga la Licencia de construcción, registrar el responsable de la obra y el listado de obreros con sus respectivas afiliaciones de ley y copia de sus documentos de identidad. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El residente se encargará de tramitar la recolección de los escombros. Estos desperdicios de obra deberán recogerse en lonas y sólo podrán sacarse cuando tenga dispuesto el transporte para sacarlos del Conjunto. No colocar el escombros en el cuarto de aseo ni en su área circundante. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de realizar una conexión de energía de manera fraudulenta, ya sea por conectarse a las áreas comunes o áreas privadas sin la debida autorización del propietario, constituirá una falta grave que acarreará una sanción pecuniaria. Así mismo, para quien realice la conexión eléctrica realizando corte o daño sobre la placa huella, ya que esta conexión debe realizarse de manera subterránea. **PARÁGRAFO CUARTO:** Es deber del propietario instalar una llave de paso en el punto de agua del pozo perforado ubicado en la entrada del lote en una zona visible, de tal manera que, en caso de rotura de tubería o fuga de agua, esta pueda cerrarse por parte de la administración sin necesidad de ingresar al lote. De ser omitida esta obligación, constituirá una falta grave que acarreará una sanción pecuniaria. **PARÁGRAFO QUINTO:** Es deber del propietario velar porque el proveedor del servicio de internet realice la respectiva instalación del cableado de manera subterránea, y en caso de ser omitida esta obligación, constituirá una falta grave que acarreará una sanción pecuniaria.

ARTÍCULO 62. Ningún residente podrá realizar construcciones y/o reformas que se encuentren expresamente prohibidas en el reglamento de propiedad horizontal, constituido en Escritura 2146 del 19 de diciembre de 2017, Capítulo VI Artículo 17. Todas

las construcciones y/o ampliaciones deben respetar los 5 metros de aislamiento entre la cerca y la construcción. Es deber del propietario permitir el ingreso de la administración para hacer las respectivas visitas de verificación de avance de obra y cumplimiento de las normas arquitectónicas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. En caso de no autorizar el ingreso a la administración, constituirá una falta grave que acarreará una sanción pecuniaria, y dará paso a que la administración notifique inmediatamente a la autoridad municipal correspondiente para que esta sea la que dirima y/o sancione la presunta infracción urbanística.

ARTICULO 63: Ningún propietario podrá autorizar la residencia provisional de maestro u obrero(s) mientras se adelanta el proceso de construcción de su obra.

CAPITULO XV

DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 64. Los propietarios de los bienes de dominio privado, los tenedores y poseedores a cualquier título transitorio o permanente, deben propender por el respeto a las áreas comunes, absteniéndose de realizar actos que afecten los mismos y/o permitir que sus visitantes afecten con sus acciones u omisiones dichas zonas. A continuación, se determinan algunas faltas o afectaciones a los bienes comunes:

1. Obstruir las zonas de circulación peatonal y vehicular, de manera que dificulte el paso, o que en cualquier forma restrinja a los demás usuarios el uso legítimo de tales áreas-
2. Utilizar zonas comunes para sitios de venta, de depósito o para reuniones.

3. Dejar muebles, mercancías, vehículos abandonados y/o parqueados, basura o cualquier elemento o cosa que cause incomodidad desorden o molestia.

4. En general cualquier acto que perturbe la tranquilidad, atente contra la estructura del Conjunto, que ponga en peligro la seguridad de los copropietarios.

5. Se prohíbe sembrar cualquier tipo de plantas en zonas comunes, áreas de circulación de vehículos (placa huellas), senderos peatonales, etc.

ARTÍCULO 65. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado externo, hidráulico, equipo, maquinaria, ctv., bombillos, señalización etc. de la copropiedad. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en áreas comunes, o parcelas ajenas sin el debido permiso, salvo los que determine o fije la administración.

ARTÍCULO 66. Deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. Se prohíbe aplicar o fumigar cualquier químico, la administración es el ente habilitado para realizar fumigaciones.

ARTÍCULO 67. Se prohíbe ingresar a la copropiedad o las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin, los cuales son la portería principal y los dos portones ubicados por la vía veredal. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No se permite el acceso peatonal utilizando las cerca o muros, a no ser que alguna situación especial lo amerite.

ARTÍCULO 68. En ninguna circunstancia los residentes podrán realizar modificación alguna en áreas comunes. Exceptuase cuando así lo considere la asamblea, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración en Conjunto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Se atenderá de forma inmediata cualquier acto de vandalismo que afecte la seguridad, la estética y la buena presentación de las áreas comunes.

CAPITULO XVI

DE LAS FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 69. Los residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del Conjunto, Reglamento de Propiedad Horizontal que rige este conjunto. Ingresar o salir de la copropiedad por los linderos o sitios que no son las porterías principales se considera una falta grave.

ARTÍCULO 70. Ocasionar daños en áreas comunes, sustraer o destruir elementos de otras parcelaciones y demás afectaciones a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 71. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 72. Se exhorta a los residentes, que, cuando requieran un servicio adicional del personal de vigilancia, jardinería y en general del personal que se encuentra bajo la supervisión de la Administración, solicitarlo directamente a la oficina de la Administración, para estudiar su viabilidad de acceder o negar la petición, ya que este personal no es empleado de la administración sino de terceros contratistas.

CAPITULO XVII

DEL MANEJO DE LAS BASURAS, ASEO, Y EL CUARTO PARA MANEJO DE DESECHOS Y DESPERDICIOS.

ARTÍCULO 73. Cada propietario y/o residente es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando deteriorar o ensuciar áreas verdes, zonas de preservación ambiental y jardines. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Queda prohibido de manera expresa arrojar y dejar bolsas de

basuras, desechos, vidrios, botellas, cajas, objetos en las áreas comunes o en sitios diferentes al cuarto de basura. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Articulado a las normas ambientales vigentes en lo referente a Reciclaje, trabajaremos en desarrollar una campaña sobre el reciclaje. El Comité de Convivencia, puede organizar grupos internos de apoyo para lograr este fin comunal. **PARÁGRAFO TERCERO.** El mantenimiento de las zonas comunes (jardines, zonas verdes, circulación peatonal, áreas de preservación ambiental, equipo de bombas, portería, zonas de acceso, etc.), está a cargo de la administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas y velar por su cuidado.

ARTÍCULO 74. El cuarto de basuras es el sitio de la copropiedad destinado para que los propietarios y/o residentes del Conjunto dejen los desperdicios generados en las unidades privadas y en las zonas comunes, para su disposición final por parte de la empresa de aseo del municipio de Los Santos. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Con el fin de generar organización y un manejo adecuado de las basuras y de limpieza, se debe colaborar para que permanezca lo más limpio y ordenado posible, por lo tanto, todos los residentes y/o propietarios del Conjunto deben colocar las bolsas de basuras dentro de dicho cuarto. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Siendo amigable con el medio ambiente, es recomendable y saludable, colocar los desperdicios y las bolsas de basuras dentro del cuarto establecido para este fin, esto reduce considerablemente el grado de contaminación y por ende favorece la salubridad de la comunidad. **PARÁGRAFO TERCERO:** Se prohíbe depositar escombros y todo residuo de construcción dentro del cuarto de las basuras. **PARÁGRAFO CUARTO:** Se prohíbe depositar desechos de jardinería, podas, talas y animales muertos dentro del cuarto de basuras.

CAPITULO XVIII

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD Y DEL SERVICIO DE VIGILANCIA, ASEO Y SERVICIOS GENERALES.

ARTÍCULO 75. El personal de vigilancia y jardinería que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

PARÁGRAFO PRIMERO. Los residentes y/o propietarios son las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Conjunto de acuerdo con el registro de residentes y/o propietarios que se lleva en la administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de personas diferentes a los residentes y/o propietarios, debe ser autorizado por el residente y/o propietario de la unidad visitada.

PARÁGRAFO TERCERO. Los empleados de servicios doméstico y jardinería no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios. A su salida deben ser requisados (bolsos y paquetes) por el guarda de seguridad.

PARÁGRAFO CUARTO. Las empleadas domésticas o niñeras u otros empleados no podrán salir con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita de sus padres, entregado ante la Administración

PARÁGRAFO QUINTO. Queda prohibido al personal de vigilancia y jardinería suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.

PARÁGRAFO SÉXTO. El comportamiento del personal de vigilancia y jardinería para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

PARÁGRAFO SEPTIMO. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados de los residentes etc. excepto en los casos de personas mayores o personas discapacitadas.

PARÁGRAFO OCTAVO. El personal de vigilancia no podrá

abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración y supervisor de la empresa de vigilancia. **PARÁGRAFO NOVENO.** Se prohíbe a los propietarios y/o residentes exhibir armas de fuego o traumáticas. Está prohibido realizar dentro de la parcelación actividades de cacería, tiro al blanco o Paint Ball. **PARAGRAFO DECIMO.** El personal de vigilancia tendrá a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su entrega al destinatario quien deberá recogerla personalmente en la recepción. **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO.** Se recomienda al personal de vigilancia. No guardar en la portería: armas, joyas, llaves, dinero, muebles y en general todo tipo de bienes de residentes. Si ello ocurriese, será estricta responsabilidad del residente o tenedor de la unidad privada. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO.** En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá el estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros). **PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO.** El personal de vigilancia deberá:

1. Dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad que se presente durante el ejercicio de sus funciones, registrarlo en la minuta o libro de registros de eventos.

2. Tomar fotografías, para soportar la evidencia de los hechos.

PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y jardinería solicitar dinero prestado, sacar rifas o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los órganos de Administración. **PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO.** El personal de vigilancia cuenta con la facultad en el sentido de llamar la atención, de manera verbal y respetuosa, a toda persona que viole las normas del manual de convivencia o escritura de propiedad horizontal. Los vigilantes, deben registrar todo evento que

acontezca en el Conjunto, describir el sitio del evento, lote, nombre de lo(s) residentes y personal involucrado, fecha, hora, entre otro ítem, en la minuta o libro de registros de eventos, para su estudio y conceptualización. **PARÁGRAFO DÉCIMO SÉXTO.**

El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúen en horario diferente al establecido. **PARAGRAFO DECIMO SEPTIMO.**

Toda persona que ingrese al conjunto a ejercer labores de jardinería u oficios generales debe presentar su respectiva afiliación a la ARL y EPS en la portería al realizar su ingreso. Los jardineros contratados por los propietarios deberán realizar este trámite en los primeros 5 días del mes. **PARÁGRAFO DÉCIMO OCTAVO.**

En aras de prepararnos ante el evento de un sismo, anualmente se debe organizar y realizar un Plan Básico de Evacuación y Simulacro de Sismo, en coordinación con los entes del municipio facultados y/o contratistas capacitados para este fin, el cual es de obligatorio conocimiento para todos los residentes de Mi Terruño. **PARÁGRAFO DÉCIMO NOVENO.** Queda totalmente prohibido el estacionamiento de Vehículos, motos, Bicicletas, o cualquier otro tipo de vehículo, frente a la vía de acceso al conjunto. El vigilante de seguridad tiene la facultad de:

1. Solicitarle al conductor del vehículo, moto o bicicleta para que corrija la infracción.
2. De fotografiar la escena, con el propósito de facilitar la clarificación de los hechos.

ARTÍCULO 76. Cuando lleguen visitantes en vehículos o peatonalmente, deberán identificarse en la recepción para que con la autorización del copropietario o tenedor del inmueble, puedan ingresar. Los vigilantes por ningún motivo permitirán el ingreso de personas extrañas a la copropiedad sin autorización previa del residente a donde vayan o de la administración.

PARÁGRAFO PRIMERO. Es responsabilidad del visitante y/o del residente responsable, que este tenga su respectiva protección de

salud, EPS, ARL o cualquier otro seguro de protección de salud; la Parcelación Mi Terruño no asume ninguna responsabilidad ni gastos sobre los accidentes que se pudieren ocasionar por la omisión de dichos elementos de protección.

ARTÍCULO 77. Para los funcionarios de servicio públicos domiciliarios o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el personal de seguridad deberá exigir la identificación respectiva y confirmar la veracidad antes de permitir el ingreso al Conjunto.

CAPITULO XIX

OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 78. El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia y cumplimiento, tanto para los propietarios de las unidades privadas como para los empleados, visitantes, vigilantes y, demás personas que se les conceda el uso y goce de sus bienes de dominio particular del Conjunto y rige a partir de su aprobación y publicación. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El presente Manual de Convivencia, quedará sujeto a revisiones y modificaciones periódicas de acuerdo a las necesidades de la Comunidad, o del Concejo de Administración, o del Comité de Convivencia y/o la Administración del Conjunto **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las revisiones, modificaciones, ajustes y aprobaciones de estas, posteriores a su aprobación, serán analizadas y autorizadas por Asamblea. **PARÁGRAFO TERCERO.** Este Manual de Convivencia hará parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento por parte de los residentes, copropietarios, residentes- arrendatarios, empleados y visitantes.

CAPÍTULO XX.

HABEAS DATA.

ARTÍCULO 79. Tratamiento de Datos. La Parcelación Mi Terruño, cumplirá con todas las personas que autoricen la recolección de sus datos personales con el Tratamiento de los mismos, de acuerdo con las políticas que deberá adoptar y publicar, manteniéndolos disponibles a todo el que la requiera. Para tales efectos la Administración en apoyo con la empresa del SG_SST, elaborará la Política de Tratamiento de Datos la cual será obligatoria para todas las personas que tengan acceso a ellos. El Tratamiento de Datos implica la Confidencialidad de los mismos.

CAPÍTULO XXI. APROBACIÓN Y VIGENCIA

ARTÍCULO 80. APROBACIÓN Y VIGENCIA. El presente Manual de Convivencia es aplicable y exigible a todas las personas que ingresan y habitan en la Copropiedad desde el momento de su aprobación por la Asamblea General de Copropietarios de la Parcelación Mi Terruño, del día 13 de abril de 2024 y el mismo hace parte integral del Acta.

GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Este ítem se implementa para facilitar una mejor comprensión del contenido de este Manual de Convivencia, tales como:

- **BIENES COMUNES:** son aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o agrupación constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios, residentes, tenedores o usuarios de los inmuebles el uso y goce de su piso inmueble, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua , energía eléctrica, gas, teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso, fachadas y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- **BIENES EXCLUSIVOS:** son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa de vivienda perteneciente a los propietarios, o usuarios de los inmuebles que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos.

- **COPROPIEDAD:** entiéndase como persona jurídica denominada Parcelación Mi Terruño.
- **COPROPIETARIO:** persona que tiene dominio de alguna de las propiedades o unidades privadas que integran la Parcelación Mi Terruño. en algo juntamente con otro u otros.
- **GÉNEROS:** accidente gramatical que aparece en el sustantivo, el adjetivo, el pronombre y el artículo, que indica si son masculinos, femeninos. En otra palabra es, en el texto del presente Manual expresamos así; propietario incluye: propietario y propietaria.
- **INOBSERVANCIA:** falta de observancia, desconocimiento, inaplicación. Sinónimos: incumplimiento, contravención, desobediencia, violación, quebrantamiento, omisión, vulneración, falta, infracción.
- **MENAJE:** muebles y utensilios, especialmente de una casa.
- **MUDANZA:** entiéndase como mudanza la que se realice de un apartamento a otro dentro del Conjunto, u otro lugar fuera del Conjunto, o que llegue al Conjunto.
- **OBSERVANCIA:** Cumplimiento riguroso de una obligación o de una norma.
- **PROPIETARIO:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que forma parte de un Conjunto Residencial, sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **VISITANTE:** entiéndase a cada uno de los propietarios, visitantes, vigilantes, trabajadores y usuarios que usan, gozan y visitan el Conjunto Residencial.

- **RESIDENTE:** Persona que habite y goce de un bien mueble o inmueble.
- **SANCIONES NO PECUNIARIAS:** Son las sanciones que no acarrearán pagos a las personas que falten o incurran en una violación a las normas
- **SANCIONES PECUNIARIAS O MULTAS:** Son las sanciones que acarrearán, por parte de las personas que incurran en una violación a las normas, pagos a la Administración del conjunto.
- **SANCIONES:** Son los mecanismos optados, que se aplicarán en caso de la no observación de las disposiciones reglamentadas en el presente Manual de Convivencia, y que solo busca proponer una sana convivencia de vecinos.
- **TENEDOR:** Persona que tiene derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, el cual le ha sido entregado por el Propietario.
- **TUTOR:** Persona adulta, preferiblemente familiar del(los) niño(s), niña(s) y/o adolescente(s), que propende por la seguridad y la integridad del menor de edad.
- **USUARIO DEL INMUEBLE:** Persona que tiene derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble por un período de tiempo temporal o permanente.
- **ZONAS COMUNES:** Son todas aquellas áreas destinadas para la circulación de flujo, tanto vehicular como peatonal, vías vehiculares, del Conjunto Residencial.

- **ZONAS DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS:** Áreas correspondientes, o asignadas a la movilidad de los vehículos dentro del Conjunto Residencial.
- **ZONAS DE CIRCULACIÓN PEATONALES:** Son todos aquellos pasillos, corredores y áreas destinadas a la movilización de las personas en cualquier punto del Conjunto Residencial.
- **ZONAS VERDES:** Áreas compuestas por jardines, prados y jardineras en el interior del Conjunto
- **SMDLV:** Salario Mínimo Diario Legal Vigente, es decir, el Salario Mínimo Legal Vigente dividido en 30 días.

FORMATOS O MODELOS

A continuación, se sugieren los cuatro formatos o modelos para adelantar procesos administrativos.

1. FORMATO 1. DEL PETICIONARIO A LA ADMINISTRACIÓN DE LA PARCELACIÓN MI TERRUÑO

Es el modelo de comunicación sugerido para presentar una petición, o una queja, o una reclamación y/o sugerencia, a la oficina de la administración, para su estudio y/o conceptualización. Este texto puede ser ajustado a su criterio y/o necesidad.

ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

1. El propietario y/o arrendatario de la unidad privada debe radicar el PQR's a más tardar dentro de las 72 horas posteriores a la ocurrencia del suceso, en caso que la

solicitud verse sobre un daño o hecho que le cause afectación.

2. Emplear siempre, tanto en las comunicaciones escritas como en las comunicaciones verbales, un lenguaje verbal y corporal respetuoso.
3. Tener presente que el proceso de estudio dura quince 15 días hábiles y este es el tiempo de respuesta del mismo.
4. Previa radicación del PQR's, tener clara la Ley 675 de 2001 que regula la Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Mi Terruño y el Código de Policía.

2. FORMATO NO. 2. DE LA ADMINISTRACIÓN O PETICIONARIO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Es el modelo o formato de comunicación sugerido para que la administración envíe ante el Comité de Convivencia, una petición, queja, reclamación y/o sugerencia, para su estudio y conceptualización, la cual fue previamente radicada ante la administración. Así mismo, en caso de que se vaya a radicar directamente al Comité de convivencia por parte del Peticionario.

ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

1. Por parte de la administración: presentar al Comité de Convivencia el expediente del caso, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de presentada la petición por el petionario.

Por parte del petionario: El propietario y/o arrendatario de la unidad privada debe radicar el PQR's a más tardar dentro de las 72 horas posteriores a la ocurrencia del suceso, en caso que la solicitud verse sobre un daño o hecho que le cause afectación.

2. Emplear siempre, tanto en las comunicaciones escritas como en las comunicaciones verbales, un lenguaje verbal y corporal respetuoso.

3. Tener presente que el proceso de estudio por parte del comité dura quince (15) días hábiles y este es el tiempo de respuesta del mismo.
4. Previa radicación del PQR's, tener clara la Ley 675 de 2001 que regula la Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Mi Terruño y el Código de Policía.

3. FORMATO NO. 3. DE COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA LA ADMINISTRADORA.

Es el modelo o formato de comunicación sugerido para que el Comité de Convivencia, envíe a la administración la conceptualización y/o Acta resultante del trámite dado a algún caso que haya sido entregado previamente por la administración, radicado directamente al Comité o alguna sugerencia u observación que el Comité desee realizar sin que medie un PQRS previo.

ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

1. Ser profesionales, éticos e imparciales al momento de emitir conceptos, recomendaciones y soportar las decisiones y recomendación en las normas.
2. Tener presente los términos para dar respuesta, y si se trata de un caso especial, se debe tratar con la mayor celeridad posible.
3. Cuando el Comité de Convivencia, así lo requiera, interactuará con la Sr. Administrador y/o el Consejo de Administración.

FORMATO 4.

DE LA ADMINISTRACIÓN AL PETICIONARIO- RESOLUCIÓN DEL CASO

Es el modelo o formato de comunicación sugerido para que la administración de respuesta del resultado del trámite de la

solicitud, ya sea favorable o no, exponiendo las razones del porqué de la respuesta.

Formato No. 1.: del peticionario a la Administración.

Los Santos, **LA FECHA COMPLETA**

Caso No.

**ESTO LO DILIGENCIA
LA ADMINISTRACIÓN**

Señora:

Administrador (a) de la parcelación MI TERRUÑO

Ciudad

ASUNTO: SE DEBE INLCUIR CUAL ES LA RAZÓN EL OBJETO DE LA SOLICITUD

Cordial saludo,

Por medio de la presente, me dirijo a usted, a fin de informar la situación que se presentó el día **INCLUIR LA FECHA**, donde ocurrieron los siguientes:

HECHOS: DEBE ENUMERAR O RELATAR TODOS LOS HECHOS NECESARIOS PARA CONTEXTUALIZAR LO SUCEDIDO CON EL MAYOR DETALLE POSIBLE.

Teniendo en cuenta lo anterior, elevo lo siguiente:

PETICIÓN: INCLUIR QUÉ PRETENDE, CUAL ES SU SOLICITUD O INTENCIÓN CON LA PETICIÓN, QUEJA O RECLAMO.

Esta petición la presento como propietario o residente arrendatario, de este conjunto, y el fundamento en la información que suministro en la parte de arriba de este documento y en el marco de lo expuesto solicito una resolución a mi caso.

Agradezco de antemano la atención que se le brinde a la presente. Cordialmente,

Nombre legible: **INLCUIR SU NOMBRE COMPLETO**

Firma:

C.C. No.

Lote No.

Calidad: **ACLARAR SI ES PORPIETARIO, ARRENDATARIO, MIEMBRO DE LA ADMINISTRACIÓN, CONSEJO, CONTRATISTA, ETC.**

Correo electrónico:

Número de teléfono celular:

Formato No. 2.

De la Administradora al Comité de Convivencia

Los Santos, **LA FECHA COMPLETA**

Caso No.

**ESTO LO DILIGENCIA
LA ADMINISTRACIÓN**

Señores:

Miembros del Comité de Convivencia

Parcelación Mi Terruño

Los Santos, Santander

ASUNTO: Estudiar, discernir, dilucidar y dirimir, el caso adverso presentado por **NOMBRE DE LA PERSONA QUE HACE LA SOLICITUD** en contra de **NOMBRE DE LA PERSONA QUE PRESUNTAMENTE CAUSÓ LA AFECTACIÓN**

Al revisar los documentos presentados en esta oficina **INCLUIR LO QUE LA AMINISTRACIÓN ENCONTRÓ EN VIDEOS, CONVERSACIONES CON PERSONAL DE VIGILANCIA, ENTRE OTROS ASPECTOS QUE PERMITAN AL COMITÉ DILUCIDAR LO SUCEDIDO.**

Teniendo en cuenta lo anterior, se traslada el caso al Comité de Convivencia, en aras que revisen y analicen el caso expresando sus recomendaciones al respecto.

Agradezco su atención a la presente. Cordialmente,

Administrador (a),

Nombre legible: **INLCUIR SU NOMBRE COMPLETO**

Firma:

Correo electrónico:

Número de teléfono celular:

Formato No. 3.

De Comité de Convivencia para la Administradora.

ACTA N° ESTO LO DILIGENCIA EL COMITÉ

Los Santos, **LA FECHA COMPLETA**

Caso No. ESTO LO DILIGENCIA EL COMITÉ
SOLO SI VERSA SOBRE UN CASO

Señor (a):

Administrador (a)

Parcelación Mi Terruño

Ciudad.

ASUNTO: DAR RESPUESTA A SU SOLICITUD, CASO N°X O DESCRIBIR LA RECOMENDACIÓN

Cordial saludo,

En reunión realizada **INCLUIR LA FECHA DE LA REUNIÓN**, en la cual participaron **INCLUIR NOMBRES COMPLETOS DE LOS PARTICIPANTES Y SUS CALIDADES (MIEBROS DEL COMITÉ, PETICIONARIO, PRESUNTO INFRACTOR, MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRACIÓN, TESTIGOS, ENTRE OTROS)**, se informa que una vez **DESCRIBIR LAS ACCIONES, ANÁLISIS O GESTIONES REALIZADAS**, de conformidad al principio del debido proceso (Artículo 29 Constitución Política de Colombia y con el Artículo 3 la Ley 1437- 2011), y bajo los principios de transparencia, celeridad y oportunidad: la(s) norma(s): 1. Artículo...., 2; en tal virtud, **INCLUIR LO QUE SE RECOMIENDA AL ADMINISTRADOR, SI SE LLEGÓ A UN ACUERDO ENTRE LAS PARTES, SI NO SE LLEGÓ A ALGÚN ACUERDO, SI CONSIDERAN QUE EL CASO NO SE RESUELVE DE MANERA INTERNA SINO QUE SE TIENE QUE LLEVAR ANTE OTRO TIPO DE ENTIDADES TALES COMO POLICÍA NACIONAL, FISCALÍA, JURISDICCIÓN CIVIL, ETC., EXPONIENDO LAS RAZONES DE LA RECOMENDACIÓN.**

Estamos atentos para cualquier otro requerimiento. Cordialmente,

Comité de Convivencia.

INCLUIR FIRMAS Y NOMBRES LEGIBLES DE TODOS LOS PARTICIPANTES SI SE LLEGÓ A UN COMPROMISO. SI NO ES ASÍ, BASTA CON LA FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA QUE PARTICIPARON EN LA REUNIÓN.

FORMATO 4.

DE LA ADMINISTRACIÓN AL PETICIONARIO- RESOLUCIÓN DEL CASO

Los Santos, LA FECHA COMPLETA

Señor (a):
Peticionario Nombre
Ciudad.

ASUNTO: RESPUESTA AL PQRS DE FECHA XXX

Cordial saludo:

En atención a su requerimiento de fecha INCLUIR NUEVAMENTE LA FECHA EN LA QUE LO RADICÓ CON LA TRANSCRIPCIÓN DEL ASUNTO, IDENTIFICADO INTERNAMENTE COMO CASO N° XXX, me permito informar que esta petición ha sido examinada y tramitada de conformidad al principio del debido proceso (Artículo 29 Constitución Política de Colombia, 1991 y con el Artículo 3 la Ley 1437-2011), bajo los principios de transparencia, celeridad y oportunidad y en (relacionar las normas aplicadas). DANDO COMO RESULTADO XX ACCIONES O, QUE EL COMITÉ EN EL ACTA XX RECOMENDÓ TAL COSA, SI FUE FAVORABLE O NO, SI ES COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN (COPROPIEDAD EN GENERAL O NO).

En el texto de lo expuesto,

Estamos atentos para continuar dilucidando cualquier otra inquietud.

Cordialmente,

NOMBRE

FIRMA

ADMINISTRADOR

CORREO ELECTRÓNICO

FORMATO DE APORTACIÓN DE IDEAS Y/O COMENTARIOS.

Con el propósito de fortalecer y focalizar este Manual de Convivencia, se requiere de sus aportes para que las ideas constructivas mejoren el contenido de este. Con esto, puede proponer como sería la mejor forma de redactar un párrafo, un artículo e incluso un capítulo.

Es por esta razón, que, para facilitar la corrección del documento, se le invita a utilizar el siguiente diagrama:

Número o inciso (si aplica):

Parágrafo (si aplica):

Artículo:

Capítulo:

Página:

Solicito tener presente mi siguiente aporte:

Nombre del propietario (quien hace la observación):

Lote: