



MANUAL DE CONVIVENCIA

NIT. 901.636.654-5



8 de Enero de 2026



Contenido

INTRODUCCIÓN	Pág. 4
JUSTIFICACIÓN	5
MISIÓN.....	6
VISIÓN	6
CAPITULO I ARTÍCULO 1. NORMATIVIDAD	6
ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS	7
CAPÍTULO II OBJETIVO ALCANCE	9
ARTÍCULO 3. OBJETIVO	9
ARTÍCULO 4. ALCANCE.....	10
CAPÍTULO III RESIDENTES	11
ARTÍCULO 5. SON DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.	11
ARTÍCULO 6. SON OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.	13
Artículo 7. Parqueaderos de visitantes.	16
CAPITULO IV ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS	18
Artículo 8. Deberes de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.	18
Artículo 9. Prohibiciones de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.	19
CAPITULO V REPARACIONES LOCATIVAS- REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS.....	20
Artículo 10. Deberes de propietarios y residentes para efectuar reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas.	20
CAPITULO VI - USO DE ÁREAS COMUNES SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACIÓN	22
Artículo 15. Los propietarios y/o residentes podrán solicitar el alquiler de las zonas comunes sociales, así como el uso de la piscina, canchas y demás áreas comunes:	24
CAPITULO VII - TENENCIA DE MASCOTAS Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	28
Artículo 16. Deberes y obligaciones en la tenencia de mascotas y manejo de animales domésticos ..	28
Artículo 17. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos	29
CAPITULO VIII VIGILANCIA Y SEGURIDAD.....	30
ARTÍCULO 19. RESPONSABILIDAD DE LOS VIGILANTES:	30
CAPITULO IX COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	34
ARTICULO 21. COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	34
ARTÍCULO 22. REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	35
ARTÍCULO 23. PROHIBICIONES A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:	35
ARTÍCULO 24. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: -	36
Artículo 25. Oportunidad para acudir al comité.....	36



Artículo 26. Inasistencia.....	33
CAPITULO X. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO	
Artículo 27 Destinatarios.....	34
Artículo 28. Competencia.....	34
Artículo 29. Deberes del Consejo de Administración en la imposición de sanciones.....	34
CAPITULO XI. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO	
Artículo 30. Destinatarios.....	35
Artículo 31. Sanciones.....	36
Artículo 32. Calificación del incumplimiento.....	36
Artículo 34. Procedimiento.....	37
CAPITULO XII ADMINISTRACIÓN.....	
ARTÍCULO 35. LAS ATRIBUCIONES, RESPONSABILIDAD Y OTRAS FUNCIONES	
DEL ADMINISTRADOR.....	37
ARTICULO 36. SUGERENCIAS – QUEJAS Y RECLAMOS.....	38
CAPITULO XIII CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	
ARTÍCULO 38. REUNIONES DEL CONSEJO.....	39
ARTICULO 39. FUNCIONES DEL CONSEJO.....	39
ARTICULO 40. MECANISMOS ALTERNOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	39
ARTÍCULO 41. ZONAS COMUNES Y FACHADAS.....	39
CAPITULO XIV OTRAS DISPOSICIONES.....	
ARTÍCULO 42. MANEJO DE BASURAS.....	39
ARTÍCULO 43. SANCIONES.....	40
CAPITULO XV. APROBACIÓN Y VIGENCIA.....	
CUMPLIMIENTOS ADICIONALES.....	41



INTRODUCCIÓN

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos, deberes y obligaciones de todos los residentes de LA URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA así como también establecer las prohibiciones, basado en las normas reguladoras del comportamiento de las personas, de la disciplina social y la legislación correspondiente.

El manual de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los propietarios, tenedores y residentes de esta 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 numeral 3 Art 2, 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”*. Este Manual reúne las mínimas y elementales normas a que debe darse nuestra comunidad, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad de todos los que en éste habitamos.

Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso residencial y las unidades de uso común conformadas por parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrá destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados, por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al



residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

Es tarea **de todos copropietarios, dar a conocer estas normas a los niños, invitados e integrantes del núcleo familiar**, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, y sensibilizarlos frente a la importancia de éstas y el respeto hacia la comunidad. Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales; la manera de pensar y la pluralidad de conceptos y opiniones hacen que la percepción de las cosas no sea la misma para cada individuo. Por consiguiente, se hace necesario establecer y acatar unas normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestra copropiedad será tan agradable como lo hagamos cada uno de sus residentes, y la sana convivencia entre nosotros será la principal forma de lograrlo.

La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia y se dejará 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 de arrendamientos quien haga sus veces, en caso tal de poder hacerlo debe direccionar a su arrendatario a las oficinas de la administración para que se le realice la entrega del Manual de Convivencia.

JUSTIFICACIÓN

Con el ánimo de proporcionar una armoniosa convivencia entre los residentes de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA UBICADO EN LA DIRECCIÓN CALLE 10 # 5 – 301 RICAURTE - CUNDINAMARCA** se elabora el presente Manual de Convivencia que contiene los principios básicos que orienten a los residentes a vivir en comunidad.

Este manual se integra con el Reglamento de Propiedad Horizontal para normalizar el uso y disfrute tanto de las áreas privadas como comunes de la urbanización.

De acuerdo con la Ley 675/2001. Los órganos de Administración son: la Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador, **la cual le corresponde** a los dos últimos, y al Comité de Convivencia, la obligación de hacer cumplir el presente Manual de Convivencia.

El Comité de Convivencia se encargará de mediar en la solución de los conflictos que se presenten entre propietarios o tenedores del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, o entre ellos y el Administrador, o el Consejo de Administración.



MISIÓN

Velar por el bienestar de los residentes de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ**, sus relaciones interpersonales y la relación con las directivas del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, permitiendo una convivencia en armonía, tolerancia y respeto; así como el buen uso de los bienes comunes y su entorno natural, dando aplicación permanente al reglamento interno de la propiedad horizontal que nos rige.

URBANIZACION CAMINO DEL IGUA - “Seremos un grupo de familias, que comparten la firme convicción de formar un hogar, aplicando políticas y normas que garanticen el buen funcionamiento del conjunto, con la ejecución de proyectos de beneficio común y mantenimientos correctivos o preventivos, contando con un alto sentido de pertenencia y el pago oportuno de sus obligaciones, generando bienestar social y financiero.”

VISIÓN

Proyectarse como la mejor Urbanización del Sector que se dará en la medida en que cada propietario o residente se comprometa a construir con sentido de pertenencia una mejor sociedad para las nuevas y futuras generaciones.

URBANIZACION CAMINO DEL IGUA “Conformar un espacio de vivienda organizado y en donde se busca propiciar espacios de comunicación, sana convivencia y en donde reine la armonía, la paz, el respeto y la equidad para todos los propietarios siguiendo los lineamientos establecidos en nuestro reglamento con el fin de lograr un desarrollo humano sostenible y futuras generaciones.

CAPITULO I ARTÍCULO 1 NORMATIVIDAD

Se declaran incorporadas a este Manual de Convivencia, todas las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ UBICADO EN LA CALLE 10 # 5 – 301 RICAURTE CUNDINAMARCA**, las contenidas en la Ley 675 de agosto de 2001, las contempladas en el Nuevo Código de Policía, así como en todas aquellas normas que las adicionen, modifiquen o parcialmente deroguen. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro de los artículos de este Manual, se aplicarán los ordenamientos que en las disposiciones legales rijan para materias análogas.



CAPÍTULO 2

DISPOSICIÓN DE LA COPROPIEDAD

Artículo 2: DISPOSICIÓN DE LA COPROPIEDAD: El propietario, quien lo represente o sustituya previa autorización escrita por parte del propietario, podrá usar o disponer de su inmueble con las personas que desee, siempre y cuando se observe el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, y cuando estas personas no presenten conductas que escandalicen o perturben la tranquilidad, descanso y sana convivencia de los demás habitantes de la copropiedad. Artículo 10: DESTINACIÓN DE LA COPROPIEDAD Los inmuebles que conforman la Copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto; los parqueaderos son de uso común para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, residentes o visitantes y las demás zonas comunes serán reguladas de acuerdo con lo establecido en el como lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal o aquellos otros reglamentos que se establezcan para su regularización. Visitantes y las demás zonas comunes serán reguladas de acuerdo con lo establecido en el como lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal o aquellos otros reglamentos que se establezcan para su regularización.

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

Aplicación y efectos: Las normas establecidas en este Manual de Convivencia se aplican a todos los copropietarios, residentes, arrendatarios, visitantes, personal de servicio, **personal de construcción de unidades privadas y todos** aquellos que a cualquier título usan y gozan de los bienes de la URBANIZACIÓN.

LA URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, acoge para su bienestar los siguientes principios de convivencia reguladores del presente Manual:

1 – Convivencia Pacífica y Solidaridad Social. Los propietarios, arrendatarios y residentes se comprometen a practicar la cooperación y la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el dialogo, la concertación y la integración, en función social y ecológica. Implica tener relaciones de respeto y cordialidad entre todos los habitantes del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, acatando las normas establecidas en el presente Manual; así como la prestación y colaboración en los asuntos que requieran participación de la mayoría, y en la toma de decisiones que puedan afectar los intereses de todos los residentes.



2 – Responsabilidad Social y ambiental. Comienza por el buen trato con nuestros colaboradores en servicios de seguridad, aseo, mantenimiento y administración, con el respeto y buen trato por todas las personas que nos visitan. Con el control adecuado de los residuos sólidos y líquidos que producen las casas, siguiendo conductas protectoras del medio ambiente y prácticas de reciclaje.

3 – Respeto por la Dignidad Humana. Todas las actuaciones de los residentes deben estar enmarcadas dentro del mutuo respeto y por lo tanto deberán dirigirse entre todas las personas, con las reglas de la cordialidad y dentro de los parámetros establecidos como derechos y obligaciones derivados de este Manual, así como las establecidas en la Constitución Política de Colombia y en las leyes. Los integrantes de los órganos de Administración de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, y el personal por ellos contratados para todas las labores requeridas por la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, deben en todo caso mantener las normas de cordialidad y respeto, por lo mismo, ningún habitante o propietario está autorizado para darles mal trato ya sea verbal o físico. **Especial cuidado de los niños y ancianos.**

La administración de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, Velará porque ningún niño, menor de 12 años salga solo de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, salvo autorización de sus padres o tutor responsable.

4 – Debido Proceso. ART. 2 numeral 5 ley 675 del 2001 Las actuaciones de Asamblea, el Consejo de Administración, El Comité de Convivencia y la Administración, cuando den lugar a la aplicación de sanciones y multas deberán estar conforme al debido proceso, el derecho a la defensa, la controversia y la impugnación.

Esto implica que deberá determinarse en forma clara y precisa qué actos puedan dar lugar a algún tipo de sanción por parte de los órganos de Administración, a los cuales no les es posible excederse y solo podrán actuar en cumplimiento de los fines propios para los cuales fueron creados, y en atención a los principios que rigen este Manual y las normas superiores que se entienden a él integradas.

Antes de proceder a imponer alguna sanción, deberá estar plenamente demostrado que existió el hecho constitutivo de tal sanción. Toda conducta que puede derivarse en una sanción deberá estar calificada y clasificada como tal y debe especificarse cuál será la sanción aplicable.

5 – Igualdad. ART 20 constitución política de Colombia Todos los propietarios y residentes de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, tienen derecho a ser tratados en igualdad de condiciones, sin que existan prejuicios por razones de las convicciones o creencias de cada cual, sin que implique abusar de los derechos propios y libertades ajenas.



6 – Contribución y Pago. Los propietarios están obligados a cancelar y presentar el respectivo soporte de pago de las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad en la forma y términos que se establezcan en el reglamento de Propiedad Horizontal y la Asamblea General de Copropietarios.

7 – Las cuotas de Administración se deberán cancelar dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes para acogerse al descuento **del 5%** por pronto pago, con la salvedad de que si el día 10 corresponde a fin de semana sábado, domingo o lunes festivo el siguiente día hábil se podrá realizar la consignación con descuento pronto pago.

a. A partir del 11 de cada mes, se pagará la cuota plena establecida y aprobada por la Asamblea General Ordinaria.

b. Si el propietario, arrendador o tenedor cancela mes vencido la Administración le cobrará el interés de mora según lo establecido en el Reglamento Interno de copropietarios, sin exceder los límites que establece la ley.

PARÁGRAFO: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privada, o por estar en desacuerdo por medidas establecidas por la Asamblea General, El Consejo de Administración o la Administración. El copropietario que se halle en mora se someterá a los efectos contemplados en el artículo 48 de la ley 675/2001, de régimen de Propiedad Horizontal sobre cobro de multas y/convicciones u obligaciones. El copropietario moroso tendrá voz en las asambleas salvo en la toma de decisiones económicas.

CAPÍTULO II OBJETIVO ALCANCE

ARTÍCULO 3. OBJETIVO

1 - Determinar normas específicas de cuyo cumplimiento dependa la convivencia pacífica y armónica de los habitantes que ejerzan la tenencia del bien privado a cualquier título, así como garantizar una mayor tranquilidad, seguridad y medio ambiente de los mismos.



- 2- Regular por las buenas relaciones interpersonales de los copropietarios, visitantes, arrendatarios o tenedores a cualquier título con respecto al uso de las unidades privadas y zonas comunes del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
- 3- Velar por el respeto a la dignidad humana, que es el principio básico que debe inspirar las actuaciones de los órganos de administración como la de los copropietarios, en el ejercicio de los derechos y obligaciones que se tienen conforme a la Ley.
- 4- Garantizar el debido proceso, art. 2 numeral 5 ley 675 del 2001 en las actuaciones tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de la normatividad de propiedad horizontal, teniendo en cuenta, el derecho a la defensa, conciliación, contradicción e impugnación.
- 5- Velar por el adecuado funcionamiento de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, buscando obtener un mejor aprovechamiento de sus recursos para bien de sus residentes.
- 6- Propender porque todos los copropietarios, visitantes, arrendatarios o tenedores a cualquier título mantengan el decoro y la estética de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
- 7- Otorgar a la administración facultades suficientes para administrar los bienes y servicios comunes, dentro de los criterios de equidad, armonía y bienestar de los residentes del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
8. Sancionar las conductas que no se apeguen a los presentes conceptos de convivencia y bien común.
9. Buscar la valorización y conservación de todos los bienes de dominio privado y las zonas comunes que hacen parte de la URBANIZACION CAMINO DEL IGUA-

ARTÍCULO 4. ALCANCE.

Este manual será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes y visitantes de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA ETAPA**, así como para todas las personas a quienes éstos conceden de uso y goce de cualquiera de las áreas comunes y/o privadas. De manera ampliada en los casos a que dé lugar, las normas contenidas en este manual se aplicarán a los visitantes de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, siendo responsabilidad del residente visitado, ilustrar al visitante sobre estas normas; en lo relacionado a sanciones de tipo administrativo y/o pecuniario, estas serán impuestas al residente visitado igualmente.



CAPÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES.

ARTÍCULO 5. SON DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.

Este manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Los derechos de los copropietarios están enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, además de los anteriores se consagran los siguientes:

- 1- Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario y racional de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
- 2- Solicitar a la Administración cualquiera de los servicios que ésta debe prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General, el Consejo de Administración, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual.
- 3- Ser escuchado por los diferentes entes administrativos, para atender sus peticiones.
- 4- Ser informado de los reglamentos, compromisos, derechos, deberes y prohibiciones que adquiere al convertirse en residente o copropietario del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
- 5- Ejercer el derecho a la defensa cuando le sean imputadas infracciones al presente Manual, a la Ley o al reglamento de propiedad horizontal.
- 6- Tener derecho a ser parte integrante del Consejo Administrativo y de los diferentes comités que, a juicio de la Asamblea General, Consejo de Administración y Administración, se creen para las diferentes actividades que se realicen en la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
7. Todos los copropietarios tienen derecho a participar en la conformación, ejercicio y control de los organismos de administración de la copropiedad, para lo cual deberá reunir los siguientes requisitos:
 - a. Ser propietario en la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
 - b. Estar a paz y salvo por todo concepto para con la administración.
 - c. Ser una persona de intachable conducta (no haber participado directa ni indirectamente en riñas, escándalos, discusiones de mal gusto entre otros)
- 8- Recibir de la administración el recibo de caja mensual, tan pronto se demuestre el pago de expensas, intereses y sanciones.



9- Ejercer derecho de dominio sobre su unidad privada y disponer de ella de conformidad con lo regulado por las normas generales del Código Civil, la ley, las normas complementarias y el Reglamento de Propiedad Horizontal, consagra la ley 675 del 2001.

10- De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su vivienda de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Manual de Convivencia, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.

11- El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad, la decencia, decoro, moralidad, buen nombre ó escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

12- Es un derecho de todo individuo que su información personal sea tratada de acuerdo con lo contemplado por la ley, aplica términos de la ley 1581 de 2012 de Habeas Data. Quien utilice de manera inadecuada la base de datos de residentes, es decir, difunda, divulgue o haga referencia personal de datos con información comercial o personal incurre en sanción grave.

13- Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar. No podrá darse un uso diferente al de residencia familiar. Los parqueaderos de visitantes, los parqueaderos de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos de parqueo de automotores. De conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción. No podrá cambiar el uso residencial del inmueble instalando negocios de venta al menudeo, tiendas, almacenes, consultorios, peluquerías, oficinas o similares, abiertos al público y/o a puerta cerrada o de turismo.

14- Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: *“es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”*.

15 - Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito, en cualquier circunstancia, el residente al



autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

16. Realizar obras o reparaciones en los días y horarios establecidos para tal fin, informando por escrito a la administración para que éste conceda el permiso de entrada a los obreros, materiales y uso de áreas comunes. Adicionalmente debe informar el nombre, nro. de documento y fecha de duración de la obra a realizar en su unidad de vivienda.

17- La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia a su correo registrado y se deberá entregar en físico a quienes lo requieren. Igualmente se dejará constancia escrita del recibo de este. 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 de arrendamientos quien haga sus veces.

18- A usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, vías, salón social, áreas de recreación etc.); siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

19- A vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

20- A la libre expresión, haciendo ésta dentro del marco del respeto y con un lenguaje apropiado.

21- Los propietarios tienen derecho a estar informados de las acciones y tareas ejercidas y ejecutadas por la administración y el consejo administrativo, a través de boletines informativos y publicaciones electrónicas. Todo propietario tiene derecho a presentar peticiones respetuosas al Consejo de Administración y Administrador(a), por motivos de interés particular, en relación con las actividades que allí se desarrollan, y a recibir pronta y oportuna respuesta (art. 23 C.P. /91).

ARTÍCULO 6. SON OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.

1. Conocer la ley 675 del 3 de agosto de 2001, el manual de convivencia vigente y código de policía.
2. Cumplir con el pago oportuno de las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias. presentando oportunamente los soportes de los mismos a la administración.
3. Cumplir con el reglamento de propiedad horizontal.
4. Dar a conocer las normas que cubre este manual a las empleadas de servicios generales, trabajadores y visitantes.
5. Propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, observando buenas maneras y conducta honorable dentro de la Urbanización, absteniéndose de realizar



actos que atenten contra la tranquilidad, salubridad y moralidad de los habitantes del Conjunto.

6. Propender por el uso adecuado y racional de las áreas y bienes comunes.
7. Cumplir con las disposiciones que la Asamblea General, Consejo de Administración y la Administración determinen en beneficio de la comunidad.
8. Participar en eventos que organice la Administración.
9. Denunciar todo acto que menoscabe el patrimonio, la tranquilidad y salubridad del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
10. Conservar el ambiente sano y proteger los recursos de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
11. Mantener y hacer buen uso del parque recreativo para los niños.
12. Este Manual es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
13. Usar los inmuebles de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, tranquilidad o bienestar de los demás residentes.
14. Realizar oportunamente las reparaciones, y mantenimiento de fachadas (pintura, fisuras desgates por el tiempo, en caso de deterioro y mantener los jardines interiores en condiciones que aseguren la no gestación de plagas (roedores, serpientes, zancudos), en sus bienes privados y cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a terceros.
15. Notificar por escrito al Administrador acerca de la adquisición de un bien privado, aportando el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, con el fin de poder actualizar el Libro de Registro de Propietarios.
16. En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicar con un mínimo de cinco días de antelación por escrito a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquiriente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes del conjunto. Además, indicando al nuevo propietario la existencia de este Manual de Convivencia y eventuales modificaciones posteriores.
17. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y/o contagiosa que se presente en el bien privado conforme a las exigencias de las autoridades distritales y nacionales de salud.
18. Solicitar autorización al Administrador, por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación, cuando vaya a efectuarse una mudanza, indicando fecha y hora en que se realizará la misma. De igual forma, deberá dejar un depósito equivalente al 50% de la cuota de administración en la cuenta Bancaria de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, el cual podrá ser usado para posibles daños ocasionados en las zonas comunes de la Copropiedad.



19. Garantizar que las personas que usen los bienes de dominio particular, común o de uso exclusivo, respeten y acaten el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
20. Colaborar con la Administración de la Urbanización y con el personal por ellos contratados cuando se lo requieran.
21. Apoyar a quienes llegan a la Urbanización dándoles la orientación que necesiten.
22. Denunciar delitos, maltratos y cualquier forma de violencia que se presente en el interior de la Urbanización.
23. Realizar las acciones necesarias para prevenir los accidentes que puedan causar daño a terceros.
24. Respetar a los vecinos, no interviniendo en su vida privada y ayudándolos cuando estos lo requieran.
25. Informar oportunamente a la Administración las fallas o deficiencias que se observen en la prestación de servicios con el fin de velar por el buen estado y mantenimiento de la Urbanización y sus áreas comunes.
26. Pagar los intereses de mora por retardo en el pago de las expensas tanto ordinarias como extraordinarias. Dichos intereses serán acordados en la asamblea general o en su defecto lo establecidos en el artículo 30 de ley 675 de 2001.
27. Los garajes, porches y unidades privadas no pueden ser utilizados por personas diferentes a sus propietarios, salvo autorización escrita de los mismos. Esto es causal de sanción equivalente al 50% de la cuota de administración.
28. Denunciar delitos, maltratos discriminación racial.
29. Se prohíbe el alquiler por temporadas cortas, fines de semana y pasadías de las unidades residenciales. Ningún propietario está autorizado a alquilar su propiedad privada por períodos inferiores a 30 días. La Ley 300 de 1996, decreto 2590 de 2009 y Reglamento Interno regulan la materia. La administración está obligada a reportar todo incumplimiento al Ministerio de Comercio y Turismo y al Grupo de apoyo al turista. Lo anterior se establece para precautelar la seguridad y el goce y disfrute de las unidades privadas en igualdad de condiciones. Se considera una falta gravísima y se aplicara la sanción por día, la cual equivale a una cuota plena de administración.
30. Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”
31. Cada propietario de la Urbanización será solidariamente responsable con las personas a quién cede el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario o usuario. En especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.
32. Quemar pólvora en el interior o exterior de las casas y zonas comunes de la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, Propiedad Horizontal, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Reglamentación del



código general de la policía. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas, esta falta se considera de categoría gravísima, la cual tiene una sanción del 100% de la cuota de administración.

33. No está permitido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, parqueaderos comunales y en general las zonas comunes cuya destinación no sea esta.
34. Inculcar en los menores el buen comportamiento que deben observar en las áreas comunes; el espíritu de colaboración, conservación y aseo en los pisos y paredes del conjunto.
35. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas o lugares de amplia circulación, en las áreas de zonas comunes.
36. No está permitido realizar encerramiento exterior a los jardines diferente a los establecidos por la Administración.
37. No debe sembrarse árboles con crecimiento no apto o peligroso para la infraestructura de la URBANIZACIÓN CAMINIO DEL IGUA, debe ser aprobado por la administración la siembra de árboles en zonas comunes.
38. Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible cambiar el color o el diseño de las barandas, puertas exteriores, el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño original, autorizado en Asamblea.
39. Todo propietario de la URBANIZACIÓN CAMINIO DEL IGUA, tiene la absoluta obligación de diligenciar el libro de Registro de Propietarios y anotar de inmediato los cambios cuando se generen.
40. Mantener informado y actualizados los datos de su copropiedad en la base de datos de la Administración, tales como e-mail, números telefónicos y dirección de correspondencia.
41. Evitar mantener relaciones comerciales con el personal de aseo y vigilancia.
42. Aceptar las recomendaciones y sugerencias del personal de vigilancia en el cumplimiento de sus funciones y reglamentos establecidos.
43. Cumplir y hacer cumplir las normas del presente manual, Código Nacional de Policía y Convivencia, y otras disposiciones que dicten las autoridades y la Asamblea General de Copropietarios en materia de convivencia.

PARÁGRAFO 2. Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, amerita un reporte escrito por parte del Administrador y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca el consejo de administración.

PARÁGRAFO 4: El incumplimiento de un deber u obligación de cualquier tomador a cualquier tipo o visitante se tomará como falta grave

Artículo 7. Parqueaderos de visitantes.

Los propietarios y/o residentes deben tener en cuenta lo siguiente:

1. Los propietarios y/o residentes deberán autorizar el ingreso de los visitantes para permitir el uso de los parqueaderos de visitantes.



2. El visitante deberá identificarse al ingreso de los parqueaderos, para lo cual se entregará el documento o ficha respectiva. En caso de pérdida de la ficha o documento deberá cancelar el valor que se haya determinado por la Administración para las tarjetas de acceso.
3. Los parqueaderos de visitantes se asignarán de acuerdo con el turno de ingreso.
4. La Administración reglamentará el uso, horarios, lapsos de uso y/o mantenimientos para el uso de los parqueaderos de visitantes.
5. Si un vehículo visitante ocasiona daños internos a la edificación o a otro vehículo estacionado en la URBANIZACION CAMINO DEL IGUA, Propiedad Horizontal, deberán ser cubiertos por el causante de estos y/o por el residente que autorizó su ingreso, según determine la Administración.
6. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso los conductores de vehículos o motocicletas, durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen.
7. Los vehículos de visitantes, taxis y demás vehículos de servicio público serán revisados por los vigilantes al ingresar y salir.
8. En ningún caso el parqueadero de visitantes podrá ser utilizado como parqueadero público.
9. Se prohíbe encender radios o unidades de volumen o generar ruido con los motores, e ingerir sustancias alucinógenas en esta área.
10. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo de visitantes como áreas de juego.
11. No está permitido el lavado de vehículos en la zona de parqueo de visitantes y zonas comunes de la URBANIZACION CAMINO DEL IGUA.
12. Los visitantes deben desplazarse a una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora dentro de la URBANIZACION CAMINO DEL IGUA.
13. No se permite la reparación de vehículos en los parqueaderos de visitantes y parqueaderos de unidades de vivienda privada.
14. Los propietarios y/o residentes son responsables del ingreso de vehículos de servicio público que autoricen, deberán controlar su lugar de estacionamiento y salida de la zona de parqueaderos.
15. No se permitirá el estacionamiento de manera permanente en el parqueadero de ningún tipo de vehículo en los parqueaderos de visitantes.
16. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.
17. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado



- exclusivamente para los visitantes, los propietarios deberán hacer uso de sus respectivos parqueaderos.
18. Los visitantes no podrán parquear sus vehículos sobre las zonas que hayan sido asignadas exclusivamente a residentes, salvo que exista autorización previa del propietario respectivo, situación que en todo caso deberá ser informada a la Administración.
 19. Está terminantemente prohibido a los vigilantes, porteros, toderos y personal de aseo; conducir, mover o manejar los vehículos de cualquiera de los visitantes o propietarios.
 20. Queda prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que superen 2.5 toneladas de peso, no pueden ser de doble pacha o llanta trasera y que superen 4 metros de altura y largo tales como camiones, furgones, tractomulas, entre otros no está permitido ya que puede generar daños en la copropiedad.
 21. El ingreso de ladrillos, cemento y arena debe hacerse desde la portería en lonas
 22. Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, tomando las medidas de seguridad para evitar robos y accidentes. Los documentos y objetos de valor dejados en el interior de los mismos serán responsabilidad de su propietario. No se deben dejar llaves dentro del vehículo ni en manos de ningún prestador de servicio de LA URBANIZACIÓN CAMINIO DE IGUA.
 23. Los vehículos deben ser parqueados en reverso.
 24. Se solicita a todos los propietarios de moto que en el momento de la salida o entrada deben quitarse el casco para verificar su identidad.

CAPITULO IV ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS

Artículo 8. Deberes de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.

1. Los propietarios y/o residentes deberán enviar una comunicación a la Administración, solicitando la autorización para la entrada y/o salida correspondiente; por lo menos con 72 horas de antelación a la fecha en que se vaya a realizar la mudanza, en el escrito deberá aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente, propietario y firma de autorización de la Administración (aplica para entrada y salida).
2. El nuevo propietario o arrendatario de una unidad privada presentará en la Administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble al igual que la fecha



en que éste será ocupado, anexando por lo mismo copia de los documentos que señalen la propiedad o contrato de vinculación con el propietario del inmueble.

3. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones de LA URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, el nuevo residente, propietario o arrendatario, deberá:
 - Solicitar a la oficina de Administración con anterioridad a tres (3) días antes de la mudanza, un paz y salvo con la Administración del inmueble que será ocupado o desocupado.
 - Dejar en la Administración con mínimo dos (2) días de antelación un depósito en efectivo de garantía determinado por el Concejo de administración, para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza, reembolsables inmediatamente por Administración, una vez se constate por parte de la seguridad, estado final de la edificación después de realizada la mudanza comparada con las condiciones de la edificación previas a la misma. (50% cuota de Administración)
4. Sin excepción todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas.
5. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza y de tal responsabilidad se dejará expresa constancia en la autorización expedida por la Administración, la carta de autorización expedida por el administrador deberá contar con la firma de aceptación del solicitante.
6. La Administración o en su defecto el supervisor de turno debe dejar informe por escrito de los daños, si los hubiere, a la Copropiedad.
7. El vigilante o personal de mantenimiento debe realizar un recorrido inicial con el personal que va a realizar la mudanza y con el responsable de la misma; con el fin de verificar las condiciones iniciales de la edificación y tomar atenta nota en la orden de mudanza, para luego comparar con las condiciones finales.
8. La Administración verificará que daños fueron ocasionados y dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al trasteo deben ser reparados.
9. El horario para la realización de mudanzas será de lunes a viernes de 8.00 am a 5.00 pm y sábado de 8:00 am a 1:00 pm, el incumplimiento tendrá una sanción del 50 % de la cuota de administración plena que será cargada a la factura en el mes siguiente.

Artículo 9. Prohibiciones de propietarios y residentes para entrada y salida de mudanzas.

1. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Policía. Los trasteos se deben realizar en los horarios: (lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., sábados de 8.00 a.m. a 1:00 p.m., Domingos y festivos no está permitido)



2. El propietario deberá notificar a la administración acerca de la mudanza, con al menos 3 (tres) días de anticipación. Dicha notificación deberá realizarse por escrito firmada por el propietario.
3. Para permitir el ingreso o salida de cualquier trasteo o mudanza debe presentarse en la portería, el paz y salvo en cuotas de administración y cuotas extraordinaria expedido por la administración, no superior a 30 días.
4. Si las dimensiones del vehículo de mudanzas lo permiten, este podrá entrar al conjunto para realizar el trasteo.
5. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño la cual estará bajo la responsabilidad del propietario de la casa que este realizando el trasteo.
6. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza y de tal responsabilidad se dejará expresa constancia en la autorización expedida por la Administración, la carta de autorización expedida por el administrador deberá contar con la firma de aceptación del solicitante.
7. No se permitirá la salida de vehículos, bicicletas, electrodomésticos, muebles y otro tipo de enseres; sin la previa autorización escrita del propietario y/o residente la cual será confirmada por la Administración y/o por el Supervisor de Vigilancia.

CAPITULO V REPARACIONES LOCATIVAS- REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS

Artículo 10. Deberes de propietarios y residentes para efectuar reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas.

1. El propietario y/o residente al llevar a cabo cualquier tipo de reparación locativa, debe asegurarse de no realizar y/u ocasionar ruidos o actividades que causen molestia a los demás residentes en horas de descanso. Igualmente adoptará las medidas necesarias para evitar daños en zonas comunes o poner en riesgo la seguridad del conjunto.
2. El horario para la realización de reparaciones locativas – reformas arquitectónicas y estéticas será lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m., sábados de 8.00 a.m. a 1:00 p.m., Domingos y festivos no está permitido.
3. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:
 - Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informados a la Administración por escrito para su autorización.
 - Se dará previo aviso por escrito a la Administración con mínimo tres (3) días de antelación sobre informando: alcance de la obra, tiempo de ejecución, tipo de obra a realizar, nombre e identificación de la persona responsable



de la obra y personal que ejecutará la misma, para ser autorizado por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por el autorizadas. (Deben presentar seguridad social con ARL vigente y antecedentes disciplinarios)

- Si la obra implica demoliciones y/o modificaciones internas; deberá tramitar la respectiva licencia de construcción ante la entidad responsable de otorgarla.
 - Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecte la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño deberá pagar y efectuar las reparaciones respectivas.
 - Para las obras se debe instalar de carácter obligatorio la poli sombra tanto en la parte interior como la exterior aislando su inmueble de los otros con el fin de no perturbar ni causar daños a sus vecinos.
 - El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar limpieza de las zonas comunes.
 - En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario establecido.
4. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del Administrador o del personal autorizado por este, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiéndole en este que las actividades que se desarrollen al interior de inmueble se limitarán exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles salvo en caso de emergencia o (extrema) necesidad o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.
5. En caso de reparaciones locativas urgentes por daños que puedan producir deterioro de las edificaciones del conjunto o de inmuebles vecinos, el residente deberá comenzar las obras tan pronto como le sea posible, avisando simultáneamente a la Administración, a la vigilancia y a sus vecinos. De no poderse realizar la obra, deberá tomar las medidas para reducir el daño que se pueda ocasionar. Sin embargo, todo daño causado es de su responsabilidad.
6. Cuando se trate de pequeñas reparaciones como son la colocación de chazos, cambios de empaques de grifos, cambio de tapetes y similares, el residente podrá realizarlas sin autorización previa, informando en la vigilancia, con el fin de autorizar la entrada de los técnicos, quienes deberán registrarse presentando su identificación. Cuando estas reparaciones causen ruido, No podrán realizarse en horarios establecidos en este manual.



7. El retiro de los desechos de materiales utilizados por reparaciones locativas es responsabilidad del propietario y/o residente de la casa en donde se realicen dichas reparaciones; quien debe retirarlas del Conjunto y no dejarlas en las áreas comunes ni cuartos de basura. Si la reforma o arreglo realizado llegase a tomar más de una semana, la recolección de los residuos de esta actividad deberá ser coordinada por el propietario o residente una vez a la semana.

CAPITULO VI - USO DE ÁREAS COMUNES SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACIÓN

ARTÍCULO 11. DEFINICIÓN DE LOS BIENES O ÁREAS COMUNES.

Su definición y destinación se encuentra contenidos en el Artículo octavo del Reglamento de Propiedad Horizontal de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ**. Entre otros tenemos los siguientes:

- Andenes, corredores, senderos.
- Portería de acceso al URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
- Zonas verdes.
- Cerramiento.
- Vías vehiculares.
- Parqueaderos para visitantes.
- Piscinas comunales.
- Parque, prados y Jardines.
- Áreas deportivas.
- Oficina de Administración
- Depósito para basuras.

ARTÍCULO 12. SENDEROS Y VÍAS VEHICULARES.

1. Los senderos son áreas comunes peatonales; No se permite en ellas jugar futbol, voleibol, montar en bicicleta, moto o patineta. Y en general practicar deportes o juegos que puedan causar accidentes a la persona que los ejecuta o lastimar a terceras personas; en caso de daño a personas, bienes de terceros o de la comunidad por el mal uso de estas áreas el residente o propietario será el responsable por los mismos.
2. El personal de vigilancia está facultado para solicitar la suspensión de actividades no permitidas, y deberá reportarlo de inmediato a la administración.



3. En las vías de la Urbanización todos los vehículos se deben desplazar a una velocidad máxima de diez (10) Km. por hora.
4. Todo vehículo que se desplace en horas de la noche está obligado a hacerlo con las luces bajas. Los usuarios de los vehículos se abstendrán de pitar o perturbar la tranquilidad de los ocupantes de la Urbanización, con ruidos, bullicios o alto volumen de los aparatos de sonido.
5. Está prohibido usar estas vías y el parqueadero como áreas para la enseñanza de conducción de vehículos motorizados de cualquier índole. Está prohibido la conducción de cualquier tipo de vehículo automotor sin la respectiva licencia de conducción.
6. No se permite dejar sobre las vías objetos que estorben la libre movilización. De igual manera, está prohibido el parqueo de carros en áreas que no sean asignadas para esta función
7. Se prohíbe el uso de parqueaderos para mantenimientos, reparaciones y/o lavado de vehículos.
8. Está prohibido en las vías de la URBANIZACIÓN que los vehículos sean manejados por menores de edad, sin la debida presentación del pase que los apruebe para realizar esta labor.

Cualquier violación a estos 7 numerales constituye falta leve.

ARTÍCULO 13. PARQUES PRADOS Y JARDINES

1. Las zonas verdes comunes serán mantenidas y cuidadas por el jardinero contratado por la Administración.
2. Ningún copropietario y/o residente podrá modificar los jardines comunes de uso privado para beneficio propio, ni está autorizado a realizar siembre de árboles sin previa solicitud y autorización de la administración.
3. Los padres deberán enseñar a sus hijos a cuidar las áreas comunes de nuestra Urbanización en especial los prados, plantas y árboles localizados en áreas comunes o privadas al descubierto.
4. Ningún residente o propietario podrá subirse a los árboles, arrancar sus ramas, colgarse de las mismas, golpearlos o herirlos con navajas, u otros elementos cortantes y punzantes.
5. Los residentes y propietarios deberán usar los porches. No se permite el uso ni parqueo de motos, bicicletas, patinetas o patines sobre los prados.



6. Cualquier violación a los numérale 2, 3 y 5 constituye falta leve si es por primera vez y en caso de reincidencia constituirá falta Grave.

ARTÍCULO 14. CERRAMIENTO

1. El cerramiento perimetral, debe ser cuidado por todos y cada uno de los copropietarios y/o residentes, y su mantenimiento será vigilado por la administración.
2. En caso de daño o cambio en esta zona, los costos de recuperación serán a cargo del copropietario o residente que las ocasione, sin perjuicio de las acciones legales para dicha conducta.

Artículo 15. Los propietarios y/o residentes podrán solicitar el alquiler de la zona común (sede social).

Deberes:

1. Estar a paz y salvo por todo concepto con las expensas comunes y no tener sanciones el último año por uso de estos espacios.
2. Ser mayor de edad.
3. El horario de uso de áreas comunes sociales (cancha de microfútbol y parque infantil y de recreación será determinado por el Concejo de Administración. La cual es de hasta la 9:00 pm de lunes a viernes y 10:00 pm los días sábados domingos y festivos y en temporada alta el horario se extenderá todos los días hasta las 11:00 pm época vacacional.
4. Las áreas sociales (exceptuando la piscina, que no podrá ser alquilada.), se apartarán con 10 días de anticipación y se entregará un inventario con cada una de las cosas que tiene, para después entregarlo en perfectas condiciones, tal y como se recibió en el inventario. Igualmente, el propietario debe firmar un contrato que contiene las condiciones, modalidades y normas de comportamiento para uso del área social o área de alquiler.
5. La Administración será responsable de la aprobación de las solicitudes de alquiler, de su uso, manejo, cuidado y custodia durante el lapso respectivo.
6. Cancelar las tarifas que sean autorizadas por la Asamblea, en los lapsos y términos estipulados.
 - o Sede social alquiler por valor de \$ 150.000, fuera del aseo que los debe asumir el propietario para el año 2026
7. El solicitante deberá cancelar un depósito como garantía en las cuentas de la Urbanización Camino del Igua. La cuantía cubrirá los posibles daños que se causen durante el evento, el valor será determinado anualmente. Si los daños llegaren a



- superar el valor estipulado, el propietario o residente solicitante deberá cubrir la diferencia.
8. En caso de no presentarse ningún daño se devolverá el depósito respectivo de acuerdo con el procedimiento establecido.
 9. En caso de presentarse situaciones que alteren la tranquilidad y la sana convivencia que afecten a los demás residentes, se deberá entregar de inmediato el espacio dado en alquiler, se dejará registro de la situación y se aplicarán las sanciones a que haya lugar.
 10. En caso de ruido que perturbe la tranquilidad de los residentes y supere los decibeles según código de policía, la Administración podrá desconectar la energía eléctrica que alimenta las tomas de las paredes de las áreas sociales y proceder informando a las autoridades competentes.
 11. El guarda de seguridad notificará al organizador del evento una hora antes de vencerse el plazo estipulado para realizar la finalización de dicho evento. Para la entrega del área deberá estipularse una hora del siguiente día con la Administración.
 12. Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En ningún caso y sin excepción, se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan a la URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA dentro de las áreas sociales, después de finalizada la actividad, cualquier equipo o elemento dejado después de terminado el evento, será bajo exclusiva responsabilidad del propietario.
 13. El salón de la Sede Social será alquilado en horarios que no afecten las actividades previamente definidas para el interés comunitario de los propietarios.
 14. El horario máximo del uso será hasta la 1:00 a.m.

Prohibiciones.

1. Está prohibido fumar dentro de las áreas sociales y zonas comunes, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo
 2. Dentro de las áreas sociales y en general en la URBANIZACIÓN, están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios, en estado normal y/o en estado de embriaguez.
 3. Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán alquilar áreas sociales.
 4. Las reuniones sociales solo están permitidas en los sitios destinados para ello por tal motivo no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos y de la copropiedad asimismo que ingerir alcohol en las zonas comunes a excepción de las áreas sociales cuando han sido alquilados para algún evento. En todo caso queda prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en reuniones de las áreas sociales.
- PARAGRAFO. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto al ICBF o policía de infancia.



5. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias al resto de los residentes.
6. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso el uso de equipos de sonido debe estar regido a la ley 1160, art.198.

ARTÍCULO 16. USO DEL ÁREA DE PISCINAS, CANCHA DE TENIS, CANCHA MÚLTIPLE.

USO DEL ÁREA DE PISCINAS. - NORMAS PARA SU USO:

Se entiende por área de piscina la zona húmeda o playa hacia dicha la piscina.

El área de piscinas es el lugar destinado como centro de esparcimiento para todos los residentes, es por esto por lo que se debe dar el uso adecuado para su conservación en beneficio de todos. No se permitirá ningún tipo de evento. El uso del área de piscinas estará sujeto a las siguientes reglas:

1. El uso de gorro de baño es obligatorio.
2. No es permitido ingresar comestibles en ninguna área de las piscinas.
3. No es permitido ingerir bebidas alcohólicas en el área de las piscinas.
4. El horario de funcionamiento será entre las 9:00 a.m. y las 8:00 p.m. de lunes a domingo y el miércoles será cerrada para el mantenimiento.
5. El vestido de baño debe ser adecuado de licra.
6. Antes de ingresar a la piscina las personas se deben ducharse.
7. El uso de bronceadores y bloqueadores no está permitido para el ingreso a la piscina. Se debe utilizar la ducha antes de hacer uso de esta.
8. Las personas que tengan heridas o infecciones no pueden ingresar a la piscina.
9. No está permitido el ingreso a la piscina en estado de embriaguez.
10. No se permite el ingreso de mascotas al área de la piscina.
11. Los niños menores de 12 años deben estar bajo el cuidado de un adulto o de sus padres siempre.
12. El mobiliario es de uso exclusivo de la piscina.
13. Los bebés deben hacer uso del pañal especial para piscina.
14. Son factores importantes para la estadía agradable en estas áreas comunes utilizar un lenguaje respetuoso y se debe abstener de realizar muestras excesivas de afecto corporal.
15. Quienes estén haciendo uso de la piscina no deben despojarse de sus prendas por respeto hacia los demás.
16. Los avisos de piscina en tratamiento deben ser observados y respetados por los usuarios.
17. No realizar juegos bruscos, ni clavados que pongan en peligro la integridad de quienes estén haciendo uso de las piscinas.
18. No usar el servicio de piscina en momentos de lluvia o tormentas eléctricas.
19. No está permitido colocar ropa, toallas en la malla de la piscina.



20. Serán multados las personas que no cumplan con el reglamento y vestido adecuado de piscina.

PARÁGRAFO: En cada piscina está fijado el reglamento para el uso de las piscinas.

Cualquier violación a los numerales del 1 al 13 del presente artículo constituye falta leve si es por primera vez y en caso de reincidencia constituirá falta Grave.

USO DE LA CANCHA MÚLTIPLE. NORMAS PARA SU USO: La cancha múltiple es para uso exclusivo para la práctica de los deportes para la cual se concibió, es por esto que se debe dar el uso adecuado para su conservación en beneficio de todos. El uso de la cancha múltiple estará sujeto a las siguientes reglas:

1. Su horario de uso es de 6:00 a.m. a 9:00 p.m.
2. Se debe usar el traje adecuado y elementos para la práctica del deporte a realizar.
3. Está totalmente prohibido el ingreso al área de la cancha múltiple de envases de vidrio con el fin de prevenir accidentes.
4. El uso de parlantes o equipos de sonido deben ser con los decibeles permitidos en la copropiedad.
5. Prohibido el ingreso de mascotas a estas áreas deportivas.

Cualquier violación a los numerales 1, 2, 3 y 4 constituye falta leve si es por primera vez y en caso de reincidencia constituirá falta Grave.

USO DEL SALÓN SOCIAL. - NORMAS PARA SU USO:

El salón social: es para uso exclusivo de actividades para la cual se concibió, es por esto por lo que se debe dar el uso adecuado para su conservación en beneficio de todos. El uso de este Salón social estará sujeto a las siguientes reglas:

- Su horario de uso es de 9:00 a.m. a 1:00. a.m.
- Se debe usar el traje adecuado.
- Hacer adecuado uso de los elementos y equipos que allí se encuentren.
- No será prestado para actividades con ánimo de lucro, actos religiosos, políticos o reuniones de instituciones educativas o similares.
- La piscina NO hace parte del Salón Social, por lo tanto no se incluye en el préstamo

USO DEL PARQUE INFANTIL - NORMAS PARA SU USO:



1. El mobiliario del parque infantil es recomendado para niños entre 3 y 12 años de edad.
2. La supervisión cercana de un adulto es un requisito indispensable para todas las edades.
3. Advierta a los niños para que eviten jugar o caminar sobre las vías vehiculares que se encuentren frente al parque infantil.
4. El uso del columpio debe ser de solo un niño a la vez. La posición correcta para usar el columpio es sentado. Se prohíbe pararse entre ellos.
5. Cualquier tipo de daño ocasionado por algún niño, será de cargo y responsabilidad de los padres.

CAPITULO VII - TENENCIA DE MASCOTAS Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 16. Deberes y obligaciones en la tenencia de mascotas y manejo de animales domésticos

1. Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código Nacional de Policía y Convivencia.
2. Los tenedores de mascotas deberán informar a la Administración de la existencia de su mascota y los datos pertinentes, para llevar el respectivo control y censo.
3. En las zonas comunes de URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ ETAPA. PROPIEDAD HORIZONTAL, todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal (depende de la raza), en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
4. Es obligación de los residentes, propietarios o tenedores de mascotas, recoger los excrementos y depositarlos en bolsas adecuadas y depositarlas en los shuts de basura o en las canecas de los dispuestas para ello.
5. Los residentes, propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el numeral anterior tendrán como sanción las impuestas por la Ley 1801 de 2016: multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales.
6. Los propietarios evitarán dejar las mascotas por periodos prolongados en los patios interiores y velarán porque estos no generen sonidos continuos que afecten a los residentes.
7. Los residentes que presenten quejas por los permanentes y continuos sonidos de sus mascotas conllevarán a un llamado de atención por escrito por parte del Administrador.
8. Queda prohibido que menores de 12 años y personas en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas conduzcan animales dentro de URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ ETAPA, PROPIEDAD HORIZONTAL. Se exceptúan de esta norma los perros guías.



9. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas (senderos, vías vehiculares y zonas verdes, postes de alumbrado público y perimetral). En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
10. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes, conforme a lo dispuesto en la Ley 746 de 2002, artículo 108B.
11. De ser el caso que las mascotas se han traídas por veterinarias o personas cuidadoras los propietarios deben recibirlos en la portería de Urbanización Camino del Igua – Propiedad Horizontal.
12. Las mascotas no podrán ingresar a los parques infantiles ya que son de uso exclusivo de los niños.
13. Las mascotas no pueden ingresar a las zonas húmedas y áreas deportivas (piscina, cancha de tenis, cancha múltiple, etc.).
14. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) solo por áreas comunes, se sancionara a su dueño con multa grave, cumpliendo con el debido proceso.
15. Todas las mascotas deben ser acompañadas por su dueño o cuidador para que sus necesidades fisiológicas sean realizadas fuera del área de la URBANIZACION CAMINO DEL IGUA y se deben recoger las heces.
16. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como peligrosos) ante la Alcaldía en el único registro reconocido por el gobierno municipal.

Artículo 17. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos

Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

- Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

Artículo 18. Atender el artículo 127 del código Nacional de Policía, que dice: El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general.

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.

Parágrafo 2. El propietario será responsable de las indemnizaciones al afectado y de las sanciones que establezca la Ley. Así mismo cada propietario de animal deberá cumplir la Ley 84 de 1989 “Estatuto Nacional de Protección de animales” y el acuerdo 79 de 2003, artículo 12 numeral 5.

Parágrafo 3. En caso de incumplimiento de las anteriores medidas preventivas se dará aviso a las autoridades competentes y el propietario será sancionado con una multa equivalente de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

CAPITULO VIII VIGILANCIA Y SEGURIDAD

ARTÍCULO 19. RESPONSABILIDAD DE LOS VIGILANTES:

Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben ser anunciados en portería y deben dejar un documento, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar registro de entrada y salida de vehículos.

Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso a Urbanización Camino del Agua – Propiedad Horizontal requieren:

- a. Presentar cédula de ciudadanía o dejar documento con nombre completo, número de cédula y foto.
- b. Registro en el libro de visitantes ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Se entregará un carné que lo identifica como visitante, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del teléfono celular de portería, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor.
- c. El visitante de empresas de servicios públicos deberá ser acompañado de un vigilante, como medida de verificación.

La vigilancia podrá revisar los paquetes, maletines, incluidos vehículos etc., de los visitantes o quienes realiza reparaciones locativas, las colaboradoras del servicio doméstico serán revisadas a la salida del conjunto una vez terminen sus labores diarias. Es obligatorio revisar baúles a todos los visitantes y personal diferente a los copropietarios.

Además de cumplir con las directrices impartidas por la empresa de vigilancia contratada, los vigilantes serán las personas responsables de:



1. Ingreso y salida de residentes y visitantes: para el ingreso de visitantes el vigilante deberá verificar previamente la autorización del residente visitado. Adicionalmente deberá diligenciar el formato diseñado para tal fin.
2. Seguridad de los Vehículos: el vigilante rondero debe hacer permanentemente inspección visual a los vehículos que se encuentren dentro del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, a la menor sospecha deberá hacer las respectivas indagaciones para cerciorarse que no hay novedad. Cualquier anomalía deberá quedar plasmada en el libro bitácora que maneja la compañía de vigilancia.
3. Uso de zonas comunes: los vigilantes en sus rondas velaran por que los usuarios de los bienes comunes los destinen apropiadamente.

Los vigilantes estarán bajo la dirección de la administración y tendrán los siguientes deberes:

1. Portar durante la jornada laboral el uniforme de dotación suministrado por la empresa de vigilancia contratada.
2. Al inicio de sus labores en la entrega del turno de servicio debe hacer un recorrido general por todas las áreas comunes revisando que todo se encuentre en orden y cumplidas todas las instrucciones recibidas, dejando la respectiva constancia en la minuta.
3. Recibir diariamente la correspondencia de la administración y residentes haciendo entrega oportuna en las instalaciones de la portería a sus destinatarios dejando la respectiva constancia en el libro dispuesto para este fin.
4. Está prohibido realizar funciones distintas a las asignadas y en ninguna circunstancia puede recibir visitas, ni permitir personas ajenas a la vigilancia en la zona de portería.
5. No fumar dentro de las instalaciones del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA. ART 2 LEY 1335 DE 2009
6. Elaboración de carne, Planilla de obreros, alquiler cancha de tenis, suministro de implementos deportivos.
7. No está permitido guardar dinero, objetos, llaves de inmuebles ni vehículos de los residentes e inclusive para la administración.
8. Cumplir las instrucciones respecto del manejo de la iluminación en la Urbanización.
9. No se permite el acceso a las casas, salvo caso de urgencia y a solicitud del residente.
10. En caso de duda sobre la actitud sospechosa de personas que salen del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, el vigilante podrá exigir una requisita a las mismas.



11. Usar los aparatos de radio y televisión en el interior de las porterías con un volumen bajo, de manera que en ningún momento molesten a los vecinos, a los propietarios o a los visitantes.
12. Les está prohibido el uso de afiches, almanaques u otros elementos decorativos no colocados expresamente por la administración.
13. No deben abandonar su puesto de trabajo salvo casos extremos. Sin que ello ponga en riesgo la seguridad personal y del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
14. Debe guardar el debido respeto con los residentes del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA. y compañeros de trabajo. La administración debe conocer de cualquier situación que se falte al respeto entre vigilantes y residentes.
15. Los vigilantes deberán permanecer uno en la portería y otro haciendo rondas permanentes por todo el URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
16. Mantener siempre su sitio de trabajo en perfecto aseo y organizado lo mismo que su baño.
17. Atender con amabilidad al residente o visitante, tanto personal como telefónicamente.
18. Exigir identificación a todos los no residentes al ingreso al URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA. En el caso de personal de las empresas públicas y autoridades de policía confirmar con quien corresponda su vinculación a la entidad y registrarlo en el libro de minutas.
19. Deberán requisar a los trabajadores del servicio doméstico tanto a su ingreso como a su salida y no deben dejarlos ingresar acompañados. En caso contrario el residente deberá autorizar expresamente el no cumplimiento de esta norma y se responsabilizará de las consecuencias que se deriven de su autorización.
20. En caso de que el propietario o residente no se encuentre en el URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, el vigilante exigirá la autorización del propietario o residente por escrito, la cual verificará.
21. A los empleados de televisión por suscripción exigirán la autorización del propietario o residente para el acceso a su unidad privada y deberán registrar sus herramientas con el vigilante a la entrada y salida del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, al igual que cualquier otra empresa prestadora de servicios o de mantenimiento domiciliario.
22. Colocar los Candados o cierre de las chapas con seguro en las puertas de ingreso y salida del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA. a partir de las 10:00: pm

PARÁGRAFO: No es labor de vigilantes retirar bolsas de basura, periódicos o botellas de las unidades privadas o que hayan sido dejados en los corredores o frente a las casas.

- Está prohibido a los residentes, dar órdenes al personal de vigilancia y jardineros de la URBANIZACIÓN, como tampoco utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes, vigilantes y personal que labora con la copropiedad debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos.



- Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes, empleados directos o indirectos.
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- 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 que, de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
- No está permitido saltar las rejas o talanqueras para ingresar o salir de Urbanización Camino del Igua – Propiedad Horizontal, e ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
- Está prohibido permitir a los niños jugar en el área de portería, así como en los muebles localizados en ella. Los daños ocasionados por los niños o acompañantes que esperan el bus escolar en esta área serán resarcidos por sus padres.
- Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería, son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
- Solamente los propietarios y/o residentes pueden entrar libremente a cualquier hora a las unidades privadas. La Administración llevará un registro que entregará para tal fin al personal de vigilancia.

Artículo 20. Normas de conducta y seguridad para los menores de edad Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

1. Todo niño menor de doce (12) años para salir de Urbanización Camino del Igua deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.
2. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados de Urbanización Camino del Igua.
3. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos.

La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior de Urbanización Camino del Igua por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables.



Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.

Los menores de edad tienen prohibido organizar las zonas comunes, para la realización de fiestas, celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.

Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior de Urbanización Camino del Agua, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto

PARÁGRAFO: Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso a la Administración, sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso.

CAPITULO IX COMITÉ DE CONVIVENCIA

De acuerdo con lo contenido en el artículo 106 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Urbanización Camino del Agua – Propiedad Horizontal, el Comité de Convivencia es un ente que sirve de mediador o facilitador para dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en el Conjunto, a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismos la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Para ello, Se debe tener en cuenta lo siguiente:

La Asamblea General elegirá para un periodo de un (1) año a los miembros del Comité de Convivencia, los cuales podrán ser reelegidos en forma sucesiva.

ARTICULO 21. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de vivir en comunidad, su solución se intentara mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual actuara con las atribuciones de un amigable componedor. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados.

Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité, y la participación de sus miembros será Ad- Honorem.

PARÁGRAFO 1. ELECCIÓN Y POSESIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Los miembros del comité de convivencia serán elegidos y posesionados



por la Asamblea General de Copropietarios, o por delegación de esta al Consejo de Administración, para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar mínimo de tres (3) personas.

PARÁGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

Solo podrá recomendar éstas, al Consejo de Administración o a la Asamblea, quienes podrán apartarse de esta recomendación.

PARÁGRAFO 3. CONCILIACIÓN, AMIGABLE COMPOSICIÓN O ARBITRAJE. Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, las partes interesadas podrán dirimir el conflicto por la vía legal.

ARTÍCULO 22. REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA

- a-** Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto o entre ellos y el Administrador, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b-** Proponer y llevar a cabo eventos, programas y actividades de integración de la comunidad.
- c-** Asistir con voz a las reuniones del Consejo de Administración, previa invitación de la administración.
- d-** Las demás consideraciones de las disposiciones legales, necesarias para la convivencia del Conjunto.

PARAGRAFO 1. El Comité consagrado en el presente capitulo en ningún caso podrá imponer sanciones.

Para ser integrante del Comité de Convivencia se deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad y residente propietario del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
2. Estar a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración de la Urbanización.
3. Mantener buenas relaciones y respeto hacia los demás.
4. Manifestar su voluntad y compromiso al pertenecer al comité.
5. No tener quejas, multas en la copropiedad
6. No tener demandas contra la copropiedad

ARTÍCULO 23. PROHIBICIONES A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:



1. Divulgar los asuntos que llegasen a conocer en razón de su función como miembro del Comité.
2. Interferir en asuntos que no sean de su competencia.
3. Violar la reserva de tratamiento de datos de los propietarios, copropietarios y/o arrendatarios.

ARTÍCULO 24. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

- 1- Cumplir y hacer cumplir el Manual de Convivencia.
- 2- Citar a las partes que se encuentren en controversia y presentar posibles fórmulas de arreglo.
- 3- Dirigir y orientar la discusión que pueda presentarse entre las partes mediando para buscar solución al conflicto.
- 4- Levantar el acta correspondiente.
- 5- Dar traslado al Consejo de Administración por escrito del resultado de las investigaciones.
- 6- Promover la sana convivencia mediante actividades lúdicas, culturales, sociales y presentar los respectivos informes sociales y económicos de las mismas al Consejo de Administración y a la Asamblea General.

Artículo 25. Oportunidad para acudir al comité

En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento.

El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Si las partes llegan a un acuerdo, el comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la Ley y al Reglamento, mediante la suscripción del acta de compromiso.

Artículo 26. Inasistencia

Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.



Se escuchará y tendrán en cuenta las justificaciones dadas por quien no pudo comparecer, para proceder a una nueva citación con el fin de garantizar el derecho de defensa y contradicción.

Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas.

CAPITULO X. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO

Artículo 27. Destinatarios

A los residentes, propietarios, miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, Comité de Convivencia y Revisor Fiscal, cuando incumplan sus funciones, obligaciones o incurran en conductas prohibidas consagradas en la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en este Manual de Convivencia, previo requerimiento escrito de la Administración con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal y si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- Publicación y/o copia vía mail en lugares de amplia circulación de la URBANIZACIÓN la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; de acuerdo con lo Reglamentado en la Ley 675 de 2001.
- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

Artículo 28. Competencia

Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios(as) y tenedores a cualquier título serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor.

Parágrafo. Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios.



Artículo 29. Deberes del Consejo de Administración en la imposición de sanciones

1. El presidente del Consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del Debido Proceso el derecho de defensa, contradicción e impugnación.
2. Todos los miembros del Consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones.
3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Ordenar y allegar las pruebas de cargo y descargo que resulten pertinentes y procedentes para la evaluación del caso en concreto de forma oficiosa o a solicitud del implicado.
5. Motivar las decisiones que se adopten dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual de Convivencia.
6. Hacer una evaluación de la conducta, del daño ocasionado o de la antijuridicidad de la conducta.
7. Valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, para la imposición o exoneración de la sanción.
8. Tendrá en cuenta que toda duda razonable se resolverá en favor del implicado.
9. En el evento de haberse infringido una o varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, se impondrá la sanción más grave.
10. La sanción que se imponga podrá ser impugnada ante el superior jerárquico, dentro del término legalmente establecido para tal fin. De cuyo recurso se dará traslado inmediatamente.

CAPITULO XI. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO Y DEBIDO PROCESO

Artículo 30. Destinatarios

A los residentes, propietarios, miembros del Consejo de Administración, Consejo Directivo, Comité de Convivencia y Revisor Fiscal, cuando incumplan sus funciones, obligaciones o incurran en conductas prohibidas consagradas en la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en este Manual de Convivencia, previo requerimiento escrito de la Administración con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal y si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; de acuerdo con lo Reglamentado en la Ley 675 de 2001.



- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, multas sucesivas por incumplimientos, cada una no mayor a 2 veces las expensas mensuales, y el total acumulado no debe superar las 10 veces esas expensas mensuales a cargo del infractor.
- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.
- Motivar las decisiones que se adopten dentro de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual de Convivencia.
- Hacer una evaluación de la conducta, del daño ocasionado o de la antijuridicidad de la conducta.
- Valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, para la imposición o exoneración de la sanción.
- Tendrá en cuenta que toda duda razonable se resolverá en favor del implicado.
- En el evento de haberse infringido una o varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, se impondrá la sanción más grave.
- La sanción que se imponga podrá ser impugnada ante el superior jerárquico, dentro del término legalmente establecido para tal fin. De cuyo recurso se dará traslado inmediatamente.

Artículo 31. Sanciones

Las sanciones se clasifican en pecuniarias y no pecuniarias. Son las siguientes:

- a. Amonestación escrita.
- b. Multa con destino al fondo de imprevistos hasta dos veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales, vigentes a la fecha de su imposición sin que sumadas excedan de diez (10) veces la expensa común necesaria mensual.
- c. Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes de uso general hasta por noventa (90) días.

Artículo 32. Calificación del incumplimiento

Para efectos de la sanción las faltas se consideran: 1. Gravísimas, 2. Graves, 3. Leves. Parágrafo. Las faltas gravísimas serán sancionadas de acuerdo con lo definido en el artículo 43 ; no obstante, lo anterior, las sanciones pecuniarias podrán tener sanciones accesorias no pecuniarias a discreción del Consejo de Administración.

Artículo 33. El Consejo de Administración a su criterio definirá la gravedad de la falta y el valor de la sanción pecuniaria a imponer. De acuerdo con las pruebas que se hayan recaudado que determinen la materialidad de la conducta y la responsabilidad en la



misma.

Artículo 34. Procedimiento

La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier propietario y residente.

El procedimiento, según lo contenido en el artículo 121 (páginas 126 a la 130) del Reglamento de Propiedad Horizontal será el siguiente:

- Una vez se radique y admita la queja pertinente, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a la radicación, se notificará personalmente con boleta de citación al denunciado, sobre la acción contra él iniciada, indicando el motivo, el denunciante, fecha, hora y sitio para escucharlo en reunión de descargos.
- Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se remitirá comunicación mediante correo certificado a la dirección de residencia informado por el presunto infractor.
- De no ser posible lo anterior se fijará la boleta de citación en la cartelera pública de la administración para que en nueva fecha acuda a rendir sus descargos, sin exceder del sexto (6°) día contado a partir del día de radicación de la queja correspondiente.
- Una vez agotado el término de descargos, se practicarán las pruebas solicitadas por el presunto infractor y las ordenadas de oficio dentro de los cinco (5) días siguientes. De justificarse se podrá ampliar este término hasta en otro tanto.
- Vencido el término probatorio, dentro de los tres (3) días siguientes las partes podrán presentar sus escritos de conclusión, para que el Consejo de Administración a más tardar el día treinta (30) calendario contado desde la radicación de la queja, se pronuncie en resolución motivada, advirtiendo el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación.
- Contra la resolución emanada de Consejo de Administración procede el recurso de reposición que se deberá presentar ante aquel a más tardar el tercer (3) día siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y que deberá ser resuelto en un término de cinco (5) días de su recibo.
- De igual manera, contra la decisión adoptada por el Consejo de Administración procede el recurso de apelación, deberá interponerse ante el presidente del Consejo de Administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) días siguiente.



CAPITULO XII ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 35. LAS ATRIBUCIONES, RESPONSABILIDAD Y OTRAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

La función del Administrador incluye necesariamente, como la de todo líder, educar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes.

Las atribuciones, responsabilidad y otras funciones del administrador, quedan descritas en los artículos 50, 51 y 52 de la ley 675 de agosto de 2001.

El Administrador depende del Consejo de Administración y debe cumplir con los deberes señalados por la ley, el Reglamento y los que el consejo de Administración le indique., además debe controlar el personal de Vigilancia, a los trabajadores del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, manejar el libro de observaciones de los residentes y los deberes que sean de su competencia.

PARÁGRAFO. - El Administrador en calidad de Representante Legal de la copropiedad, los expedirá sobre las cuentas con la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA**, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de una casa previa solicitud del propietario vendedor, siempre y cuando se encuentre al día por todo concepto. En caso de no estar al día en el pago de las expensas, el Administrador expedirá una constancia de tal situación. De la misma manera procederá para el caso del arrendatario de las casas.

ARTICULO 36. SUGERENCIAS – QUEJAS Y RECLAMOS.

Se establece un buzón en la portería cuyo contenido será recolectado día de por medio por un delegado del Consejo de Administración. Por otro lado, se contará con un formato que es de obligatorio diligenciamiento para su sugerencia, queja o reclamo, que estará ubicado cerca al buzón. El plazo para recibir respuesta de la Administración es de tres (3) días hábiles, si en dicho periodo el peticionario no recibe respuesta, deberá acudir al Consejo de Administración enviando su solicitud por escrito. La que será atendida en la reunión ordinaria del Consejo.

Como buzón virtual se establece el correo www.caminodeliguaadm@gmail.com .

CAPITULO XIII CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 37. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración estará conformado y su elección está sujeta a lo determinado en el Artículo trigésimo del Reglamento de Propiedad Horizontal de la URBANIZACIÓN **CAMINO DEL IGUA**.



ARTÍCULO 38. REUNIONES DEL CONSEJO.

El Consejo de Administración deliberará y decidirá de conformidad a lo contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ.**

ARTICULO 39. FUNCIONES DEL CONSEJO.

Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Artículo trigésimo primero del Reglamento de Propiedad Horizontal de la **URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUÁ.**

Para ser integrante del Consejo de administración se deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad y Propietario del URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA.
2. Estar a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración de la Urbanización.
3. Mantener buenas relaciones y respeto hacia los demás.
4. Manifestar su voluntad y compromiso al pertenecer al consejo de administración.
5. No tener quejas, multas en la copropiedad
6. No tener demandas contra la copropiedad

ARTICULO 40. MECANISMOS ALTERNOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternativos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Manual, se dará el trámite previsto en el Capítulo 11 Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 41. ZONAS COMUNES Y FACHADAS

1. En ningún caso debe colgarse ropa, toallas u otros elementos en las terrazas, ventanas o áreas de servicios, de forma que sea visible desde las demás unidades privadas.
2. Las fachadas de las casas, sus puertas y ventanas, deben conservar el diseño inicial. No pueden cambiarse de color y deben tratarse con igual producto de acabado a los iniciales para su mantenimiento; ya que, de no ser así, afectaría la uniformidad de las fachadas.



Cualquier violación a los numérale 1 y 2, constituye falta grave si es por primera vez y en caso de reincidencia constituirá falta Gravísima.

CAPITULO XIV OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 42. MANEJO DE BASURAS

1. Las basuras y desperdicios deben ser empacadas en bolsas plásticas, cumpliendo con la normatividad vigente (reciclaje) debidamente cerradas y colocadas en los respectivos lugares.
2. No deben arrojarse basuras sueltas o en bolsas abiertas, ya que además de ocasionar malos olores, dificultan la limpieza, incomoda a los residentes y puede ser causante de enfermedades.
3. Los residentes deben abstenerse de acumular basuras más allá de lo normal y deshacerse de ellas en forma aquí descrita.
4. En caso de estar deshabilitado el cuarto de basuras por orden de la Administración, el todero recogerá basuras de las unidades privadas los días en que pase el carro de la basura establecidos por la empresa de aseo y a la hora establecida por la Administración.
5. Los residentes se abstendrán de arrojar a los pisos: papeles, colillas, líquidos y cualquier clase de basura que contribuya a ensuciar puertas, paredes, pisos, etcétera y que le den mal aspecto tanto a las viviendas como al URBANIZACIÓN CAMINO DEL IGUA, mismo.
6. El Consejo de Administración impondrá las multas que considere convenientes en caso de que las basuras se saquen en días no permitidos.

ARTÍCULO 43. SANCIONES

CAPITULO 43: REGIMEN SANCIONATORIO

El incumplimiento de las obligaciones será calificado por el Consejo de Administración en tres categorías así:

6.1. Faltas Leves: Conductas que afectan en forma mínima el normal desarrollo de las actividades y relaciones de la comunidad que integra la Copropiedad. La sanción no es pecuniaria y es sancionada con actividades pedagógicas para el bien del Conjunto; se incluyen entre otras actividades de pintura de zonas comunes, trabajos de jardinería, donación de plantas ornamentales, participación obligatoria en organización y desarrollo de actividades recreativas o sociales. etc. O Sanción 25 % de una cuota de administración



6.2. Faltas Graves: Conductas que por su naturaleza y efecto atentan significativamente los derechos de los miembros de la comunidad que integra la Copropiedad. Son faltas graves: Reincidir en las faltas leves que se le hallan señalado de manera escrita en minuta de vigilancia o por la administración; utilizar vocabulario no adecuado y/o descortés con los funcionarios de la administración (vigilantes, administradora) o con cualquier integrante de la comunidad; protagonizar riñas y agresiones verbales y/o físicas; molestar a los vecinos con ruidos tales como música o gritos que vulneren la tranquilidad de los demás copropietarios; el porte y consumo de sustancias psicotrópicas en las áreas comunes del Conjunto; asumir conductas agresivas dentro del Conjunto. Dañar intencionalmente bienes o elementos de la Copropiedad o de los copropietarios; indisciplina en las zonas comunes del Conjunto (no acatar los llamados de atención realizados en el uso inadecuado en las zonas sede social, parque infantil, cancha múltiple, piscina entre otros; el no acatamiento de citaciones para dirimir conflictos; agredir física o verbalmente al personal de seguridad. Ignorar los señalamientos del Comité de convivencia. Ser negligente con el cerramiento del predio cuando este se encuentre en obra y cause daños a las casas vecinas y/o zonas comunes. Las faltas graves serán sancionadas pecuniariamente con el equivalente al 50% de una (1) cuota de administración vigente a la fecha de imposición de la sanción. (Cuota plena).

6.3. Faltas Gravísimas: Conductas que por sí mismas lesionan gravemente los derechos de las personas, los bienes o los principios y políticas del Conjunto. Son faltas gravísimas tales como: Reincidir en faltas graves. El porte, distribución o consumo de sustancias psicoactivas dentro del Conjunto. El uso y / o exhibición de armas de fuego y blancas dentro del Conjunto. Las agresiones físicas o verbales a cualquier integrante de vigilancia, administración, salvavidas y todero. Las agresiones verbales que configuren injuria o calumnia. Utilizar el nombre del Conjunto en actos ilícitos. Violar el reglamento General del Conjunto, el Manual de Convivencia de manera deliberada y reiterativa. Perturbar la tranquilidad de los vecinos con ruidos estridentes más allá de la una (1 a.m.), bien sea en zonas comunes o privadas. No acatar las normas del reglamento del Conjunto cuando el personal de seguridad las hace exigir, o las pone en conocimiento. Utilizar pólvora dentro del Conjunto, en cualquier época del año. Las faltas gravísimas son sancionadas pecuniariamente con el equivalente al 100% de una (1) cuotas de administración vigente a la fecha de imposición de la sanción. Además, se faculta a la administración para elevar la situación a las autoridades competentes (Policía, Planeación municipal, Personería y Alcaldía, etc.).

PARAGRAFO 1: ARTÍCULO 60 Ley 675 del 2001. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios desproporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO 2: En caso de persistir la falta, se podrá restringir el uso y goce de los bienes de uso comunes no esenciales, según la falta cometida y a criterio del Consejo de Administración



1. Las sanciones **LEVES**, **25 %** de la cuota de administración vigente, corresponden a un llamado de atención por escrito con copia la hoja de vida de cada casa.
2. **GRAVES**. Será sancionado con un monto económico correspondiente a **50 %** de la cuota de administración vigente.
3. **MUY GRAVES O GRAVÍSIMAS** será sancionado con un monto económico de equivalente a **100 %** de la cuota de administración vigente y corresponderá a la reincidencia por segunda vez de las faltas leves y por una reincidencia de las graves o de acuerdo con lo definido en el presente manual.
4. Queda prohibido el ruido excesivo por encima de los 65 decibeles en el día y de los 50 decibeles después de las 10 de la noche, por cuánto afecta el descanso y tranquilidad de los demás copropietarios, La violación este artículo constituye falta grave y en caso de reincidencia constituirá falta gravísima. La vigilancia posee el medidor de decibeles el cual certificará con el propietario afectado la medición en la minuta por escrito y foto para la sanción respectiva.

ARTÍCULO 44. Quedan absolutamente prohibidas las reuniones en áreas comunes diferentes a la sede social salvo que sean convocadas por la Administración.

ARTÍCULO 45. La no asistencia a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria generará sanción por inasistencia equivalente a una cuota de administración vigente que deberá ser ratificada en la reunión respectiva.

CAPITULO XV. APROBACIÓN Y VIGENCIA

Artículo 45. El presente Manual de Convivencia fue aprobado en el municipio de Ricaurte, Departamento de Cundinamarca a los 8 días del mes de enero de 2026.

Empezará a regir a partir del siguiente día hábil de la fecha de aprobación.

GLOSARIO

Definiciones: para efectos del presente Manual siempre que se refiera al residente, se hará alusión a la persona que vive en la unidad privada ya sea propietario, arrendatario u otro.

Propietario: Persona que figure como dueño de la unidad privada según la escritura del respectivo inmueble.

Copropietario: Se refiere a quien es propietario de una cosa juntamente con otra u otras personas. Al existir bienes comunes hay derechos compartidos en propiedad colectiva sobre las áreas comunes de toda la construcción.



Arrendatario: Persona que ostenta un contrato de arrendamiento otorgado por el propietario o firma arrendadora que represente al propietario.

Familiares de residentes: Personas que conforman las unidades familiares residenciadas en el Conjunto acreditadas por el residente o arrendatario en los formularios de residentes registrado en la Administración.

Invitados: Personas que por invitación de los residentes se alojen en su apartamento por un periodo superior a un día.

Personal de servicios: Persona que temporalmente presta un servicio al propietario o residente en el área privada, tales como servicio doméstico, servicios paramédicos, de enfermería permanente o por días, obreros particulares, niñeras, conductores, escoltas, técnicos o profesionales de diferentes áreas.

Visitantes no residenciados: Son la o las personas que acuden en calidad de visitantes y que en el momento de ingresar requieren previa autorización verbal del residente.

Convivencia: Es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

Mudar: Trasladarse del lugar en que reside o trabaja a otro.

Vehículo: Medio de transporte de personas o cosas. Esto incluye para este manual: bicicletas, triciclos, patinetas, segways, monopatines, entre otros, y automotores como: carros, camionetas, motos y ciclomotores.

Sanción pecuniaria: Es un castigo que consiste en el pago de una multa (dinero) por haber cometido un hecho punible (asociado a una pena) según la Ley.

Zonas Comunes: Son aquellas en que el titular de la unidad privada tiene derecho para servirse de ellas, disfrutar, usar, destinar y compartir con los demás titulares de propiedad de las otras unidades privadas que en el conjunto constituyen el inmueble global sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Los propietarios de las unidades privadas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual con relación al conjunto Camino del Igua – Propiedad Horizontal. El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño de las casas.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES

Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a. Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía.
- c. Todas las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002 – Tenencia de Mascotas-



- d. El reglamento de propiedad, los estatutos y las modificaciones que lo adicionan y/o complementan.

Firman los intervinientes

Comité de Convivencia

Consejo de Administración

Oswaldo Ruiz C
Rep. legal.-